



MASTERPLAN

SNELLEGEMSESTRAAT ZEDELGEM

NOTA 0.5
02.2020

INHOUD

01.SITUERING

stedenbouwkundig plangebied
huidige planologische context
toekomstige context omgeving

02.AMBITIES

uitgangspunten ontwikkeling
toepassing projectgebied

03.MASTERPLAN

04.BEELDKWALITEIT & RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

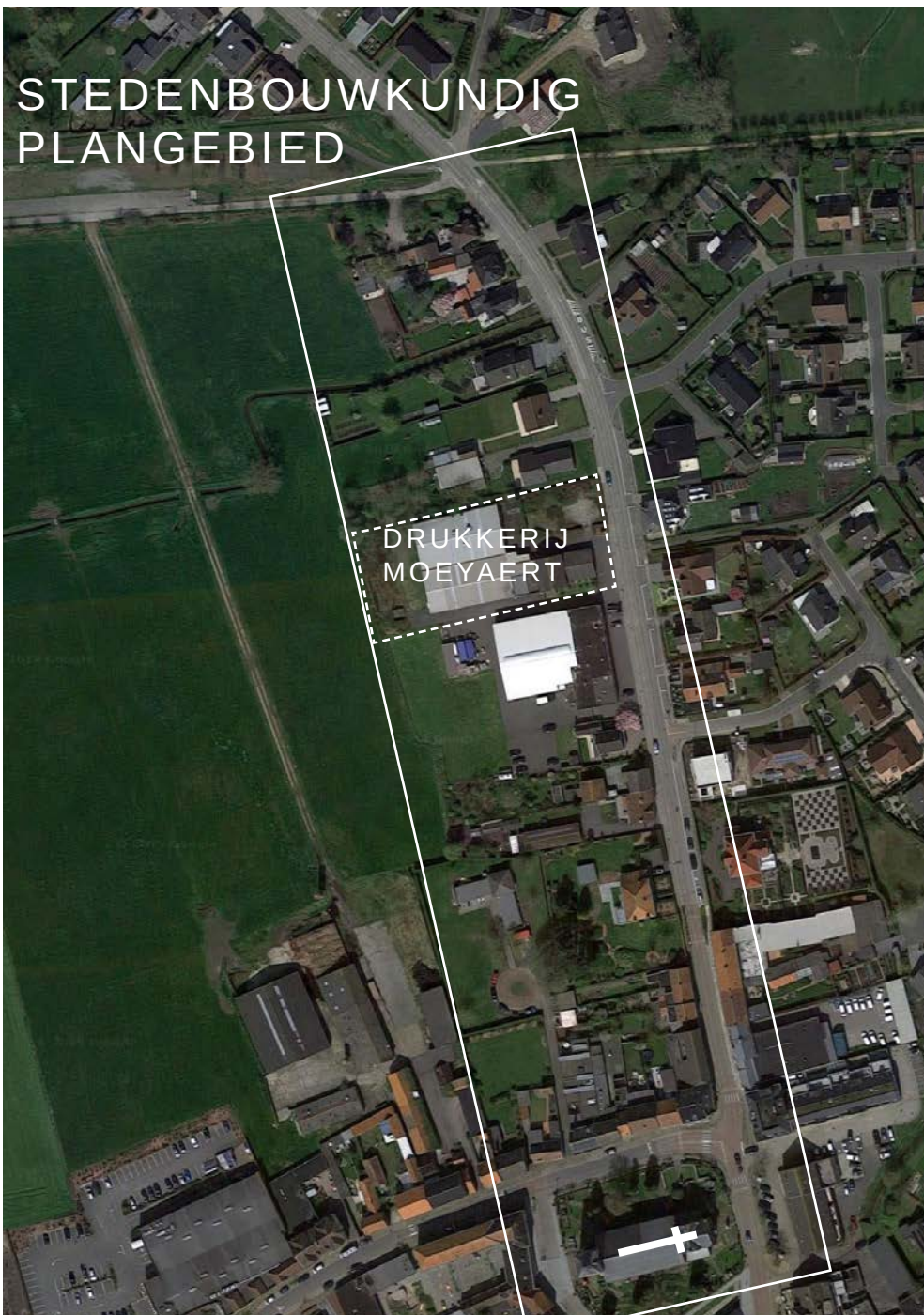
studiebureau

CONTEXT_stedenbouwkundig ontwerp en adviesbureau
Leopold I- laan 11,
8000 Brugge

info@context-stedenbouw.be

auteurs: Rien Gellynck & Sofie Beernaert





Dit masterplan betreft een plangebied ten noorden van het dorpscentrum van Zedelgem op ca. 350 meter van alle voorzieningen. Vandaag bestaat de Snellegemsestraat uit verschillende typologiën gaande van rijbebouwing tot grotere handels- en bedrijfsgebouwen en vrijstaande woningen. De aanleidingen voor deze studie zijn de herontwikkeling van de drukkerijsite Moeyaert die hun activiteiten elders gevestigd hebben, en de stopzetting van RUP Zedelgem West.

Het doel van dit masterplan is het uittekenen van een visie voor het volledige plangebied zodat er richtlijnen zijn voor de toekomstige invulling er van. Het resultaat is een lange termijn kader die ook mogelijkheden biedt voor acties op korte termijn.



De specifieke situering van het plangebied langs een invalsweg van het dorpscentrum, en de nabijheid van een volledig voorzieningenapparaat bieden mogelijkheden om de plek tot een volwaardig onderdeel van het centrum te laten uitgroeien.

De strategie hiervoor wordt verder in deze bundel uiteengezet.



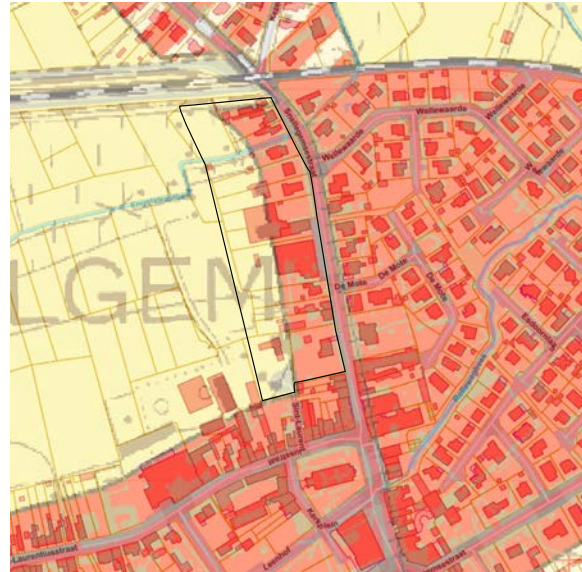
HUIDIGE PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het plangebied situeert zich in het gewestplan als woongebied (eerste 50 meter) en agrarisch gebied.

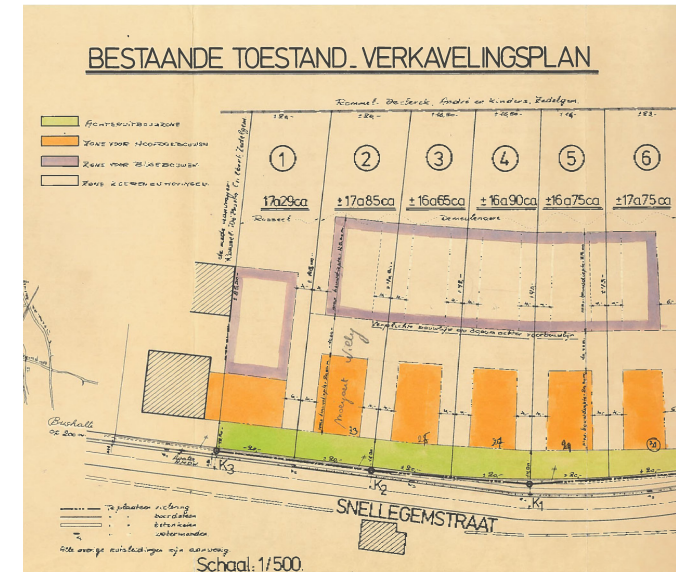
Vandaag is er een verkavelingsplan van toepassing op een deel van het plangebied. Dit plan uit 1977 is echter compleet voorbijgestreefd en past niet in een duurzame stedenbouwkundige context. Binnen de krijtlijnen van dit masterplan wordt dan ook voorgesteld om dit verkavelingsplan op te heffen.

De gemeente heeft een erfgoedwaarderingsplan opgesteld waaruit blijkt dat de pastoriewoning Sint-Laurentius zich onder categorie 2 bevindt: voorstel tot behoud op basis van parameters. Deze woning is tevens opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed.

In de nabije omgeving bevindt zich ook nog de kerk die beschermd erfgoed is.



gewestplan



verkavelingsplan



foto vroe

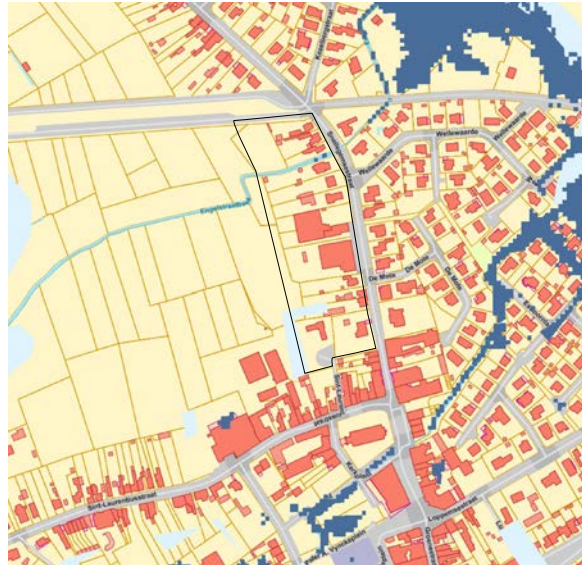


erfgoed

De watertoets is gunstig voor het gebied. De Engelstraatbeek doorkruist het gebied.

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de trage weg Vloethemveldzate (oude militaire spoorweg) die deel uitmaakt van een fietsroutenetwerk tussen de bosgebieden Vloethemveld en Merkerveld.

Op de Ferrariskaart uit 1777 ziet men duidelijk de aanzet van de dorpskern van Zedelgem t.h.v. de huidige pastoriewoning.



watertoets



fietsnetwerk



Ferrariskaart 1777



luchtfoto 2019

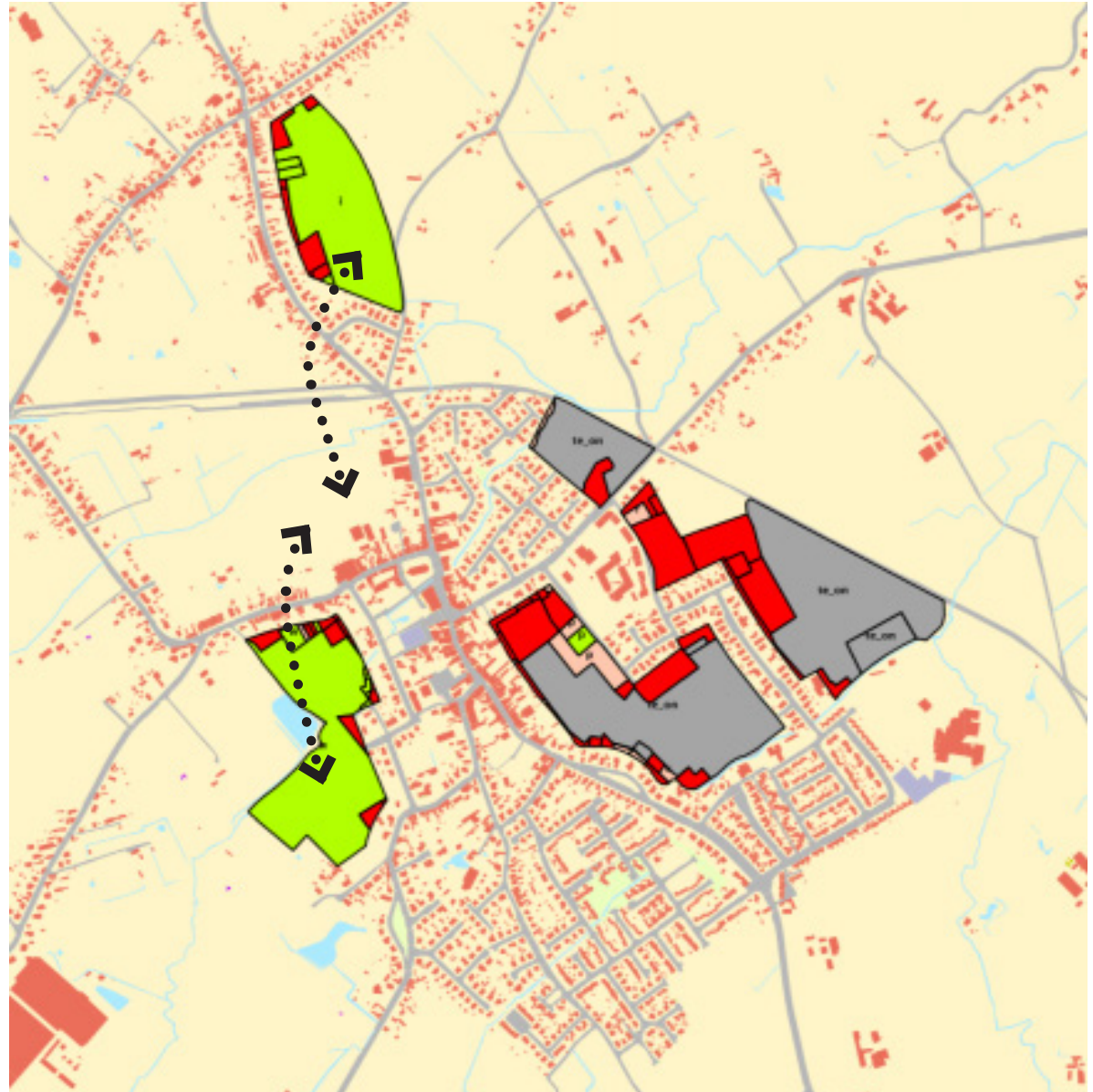
TOEKOMSTIGE CONTEXT OMGEVING

De site omvat een deel van een groter agrarisch gebied die vlak aan de dorpskern paalt. Deze unieke ligging biedt mogelijkheden om eventueel slechter gelegen woonuitbreidingsgebieden (verder van de kern) in de toekomst te gaan ruilen.

Gezien het plangebied hier een onderdeel van uit maakt nemen we deze mogelijkheid mee in het ontwerpend onderzoek van dit masterplan.

Atlas van de woonuitbreidingsgebieden

- vrijgegeven voor 2007
- vrijgegeven in de periode 2007-2012
- niet vrijgegeven, niet te ontwikkelen
- geen uitspraak
- deels vrijgegeven voor 2007 / deels vrijgegeven in de
- deels vrijgegeven voor 2007 / deels nog te onderzoeken
- deels vrijgegeven voor 2007 / deels niet te ontwikkelen
- deels vrijgegeven voor 2007 / deels geen uitspraak
- deels niet vrijgegeven / deels vrijgegeven in de periode
- deels niet vrijgegeven / deels geen uitspraak
- deels geen uitspraak / deels te ontwikkelen in de
- infrastructuur
- te onderzoeken
- bebouwd
- label oorzaak



02.AMBITIES

UITGANGSPUNTEN ONTWIKKELING

De site heeft een, omwille van zijn ligging, een grote potentie om de dorpskern uit te breiden en verder te versterken.

Het profiel van de invalsweg (komende van Snellegem/Jabbeke) maakt het momenteel niet duidelijk dat men een dorpscentrum nadert. Na de wegversmalling (op ca. 50m van de kerk) komt men vrij abrupt in de dorpskern terecht. De dorpskern mist een duidelijke 'poort' die aangeeft dat het dorpscentrum nadert en die ook het gemotoriseerd verkeer moet doen vertragen. (1)

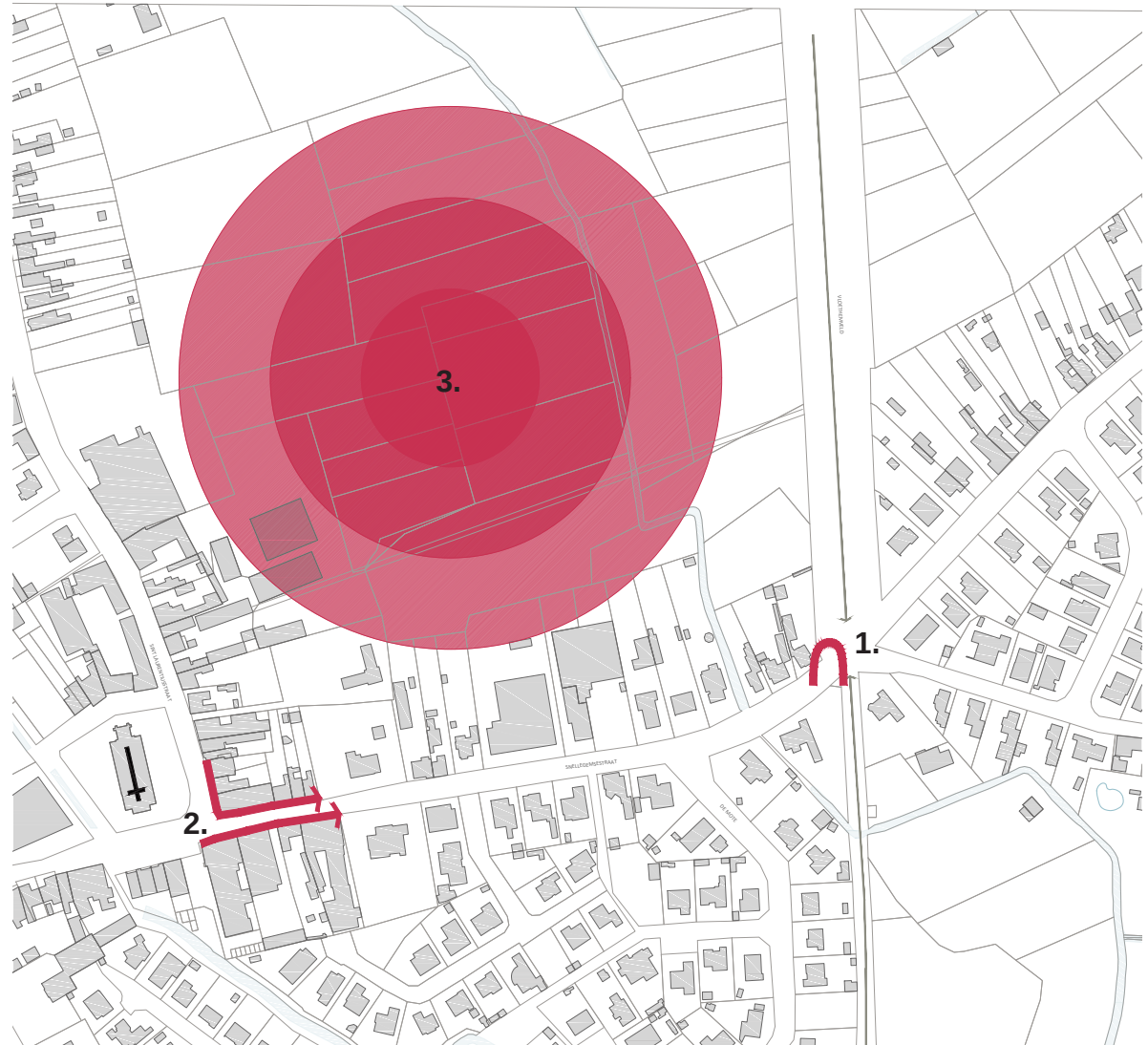
Dit masterplan ambieert dan ook om zo'n toegangspoort te definiëren. Dit kan zowel architecturaal als functioneel door een gepaste bebouwingstypologie toe te passen.

De centrumdichtheid en functies die we vinden aan het kruispunt t.h.v. de Sint-Laurentiusstraat, dienen doorgetrokken te worden tot aan de Vloethemveldzate. (2) Niettegenstaande de lintbebouwing die zich verder zet net voorbij deze trage weg, beschouwen we de Vloethemveldzate als absoluut begin/eindpunt van de dorpskern.

De toekomstige ontwikkelingspool (3) die zich naast het plangebied bevindt mag door dit masterplan niet gehypothekeerd worden. Daarom zal dit masterplan enerzijds een deel van de huidige open ruimte bestendigen (deel in agrarisch gebied) maar anderzijds ook rekening houden met een toekomstige ontwikkeling (al dan niet met bebouwing) door verbindingen mogelijk te houden.

Dit biedt garanties voor zowel de gemeente als de nieuwe ontwikkelingen in het masterplan:

- duidelijke definiëring van het bebouwingskader: tot waar bouwen en waar niet
- toelaten van een bepaalde densiteit als pasmunt voor het niet bebouwen van een deel van de grond
- nieuwe woningen hebben de garantie dat er altijd zicht op groen aanwezig is en kunnen zich ook richten naar deze open ruimte.



TOEPASSING PROJECTGEBIED

Zonering en functies:

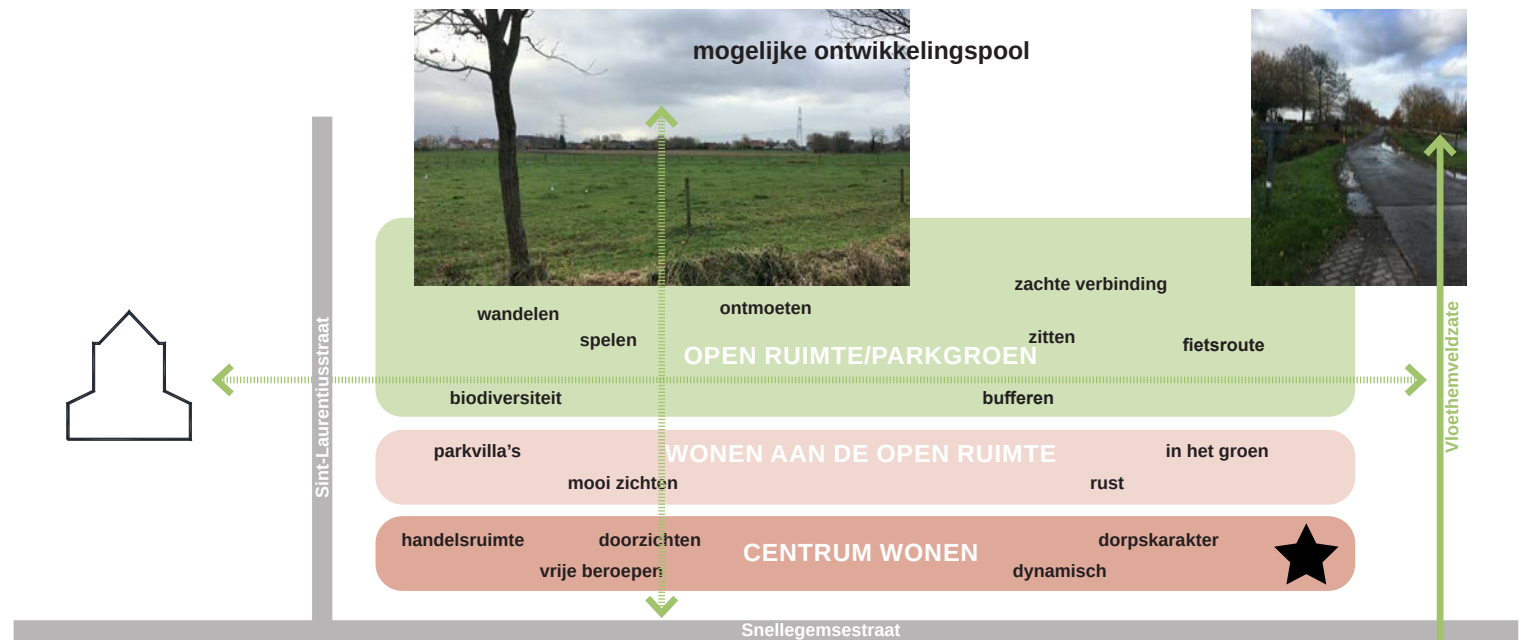
- groene gemeenschappelijk open ruimte na de 50m woonzone uit het gewestplan = bestendigen open ruimte d.m.v. parkgroen die connecteert met de nieuwe ontwikkeling
- 'wonen aan de open ruimte' versus 'centrum wonen': geen klassieke verkaveling maar zoektocht naar een gepaste bebouwingstypologie die beantwoordt aan de beoogde dichtheid en context

Verbindingen:

- geen aanleg extra wegenis in het plangebied maar een verspreide mobiliteit
- trage verbinding met de Vloethemveldzate naar de dorpskern
- mogelijke verbindingen naar achterliggende ontwikkelingspool vanuit de Snellegemsestraat (trage wegen)

Poortfunctie: ★

- accentgebouw t.h.v. Vloethemveldzate als poortfunctie



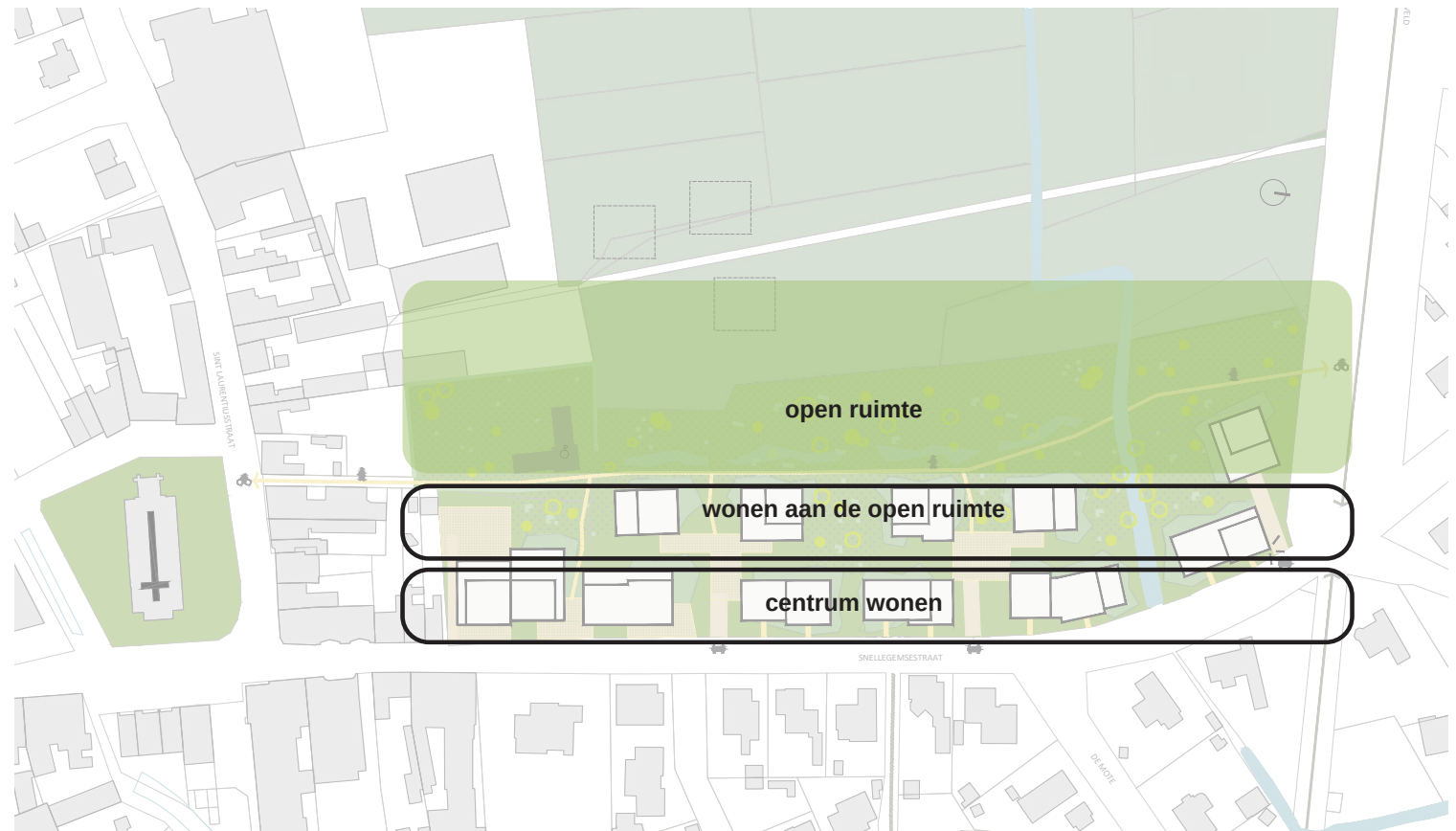
03.MASTERPLAN

Na verschillende overlegmomenten met de gemeente en eigenaar werden de ambities en onderzoek-scenario's samengevat in een masterplan.



Zonering en functies:

- groene gemeenschappelijke open ruimte als troef voor de nieuwe ontwikkeling en trage verbinding naar het centrum, chirolokalen profiteren hier ook mee van
- wonen aan de open ruimte: compacte veelzijdige volumes ingebed in het groen (hoofdzakelijk residentieel)
- centrum wonen: centrumbebouwing langs de straat die op gepaste plekken doorbroken wordt om enerzijds doorzichten naar het achterliggend gebied te creëren en anderzijds een geclusterde ontsluiting te organiseren die zorgt voor een gespreide mobiliteit (In deze typologie zijn ook andere functies mogelijk op het gelijkvloers.
Van belang bij deze doorzichten of openingen naar het achtergebied, is het doortrekken van de groene ruimte tot aan de straat. Dit kan bijvoorbeeld d.m.v. een bomenrij of plantenvolume.)



Verbindingen:

- trage verbinding tussen Vloethemveldzate en kerk (langs de chirolokalen)
- mogelijke trage verbinding tussen nieuwe ontwikkeling en toekomstige ontwikkelingspool
- verspreide ontsluiting van gemotoriseerd verkeer via woonerven



Alternatief met behoud pastorie:

Vanuit het gemeentelijk erfgoedwaarderingsplan wordt voorgesteld de pastorie te behouden die op de lijst van geïnventariseerd erfgoed staat.

Vanuit stedenbouwkundig en architecturaal oogpunt is het echter wel de wens om de typologie "centrumwonen" aan de straatzijde aan te houden. Mits een architecturaal verantwoorde verbouwing of aanbouw bij de pastorie mogelijk blijft zal dit geen afbreuk doen aan de vooropgestelde visie van het masterplan.



04.BEELDKWALITEIT & RUIMTELIJKE RICHTLIJNEN

Omdat de realisatie van dit masterplan een lange doorlooptijd kan hebben en er ook projecten los van elkaar kunnen ontstaan, is het noodzakelijk een continue kwaliteitsbewaking te hebben.

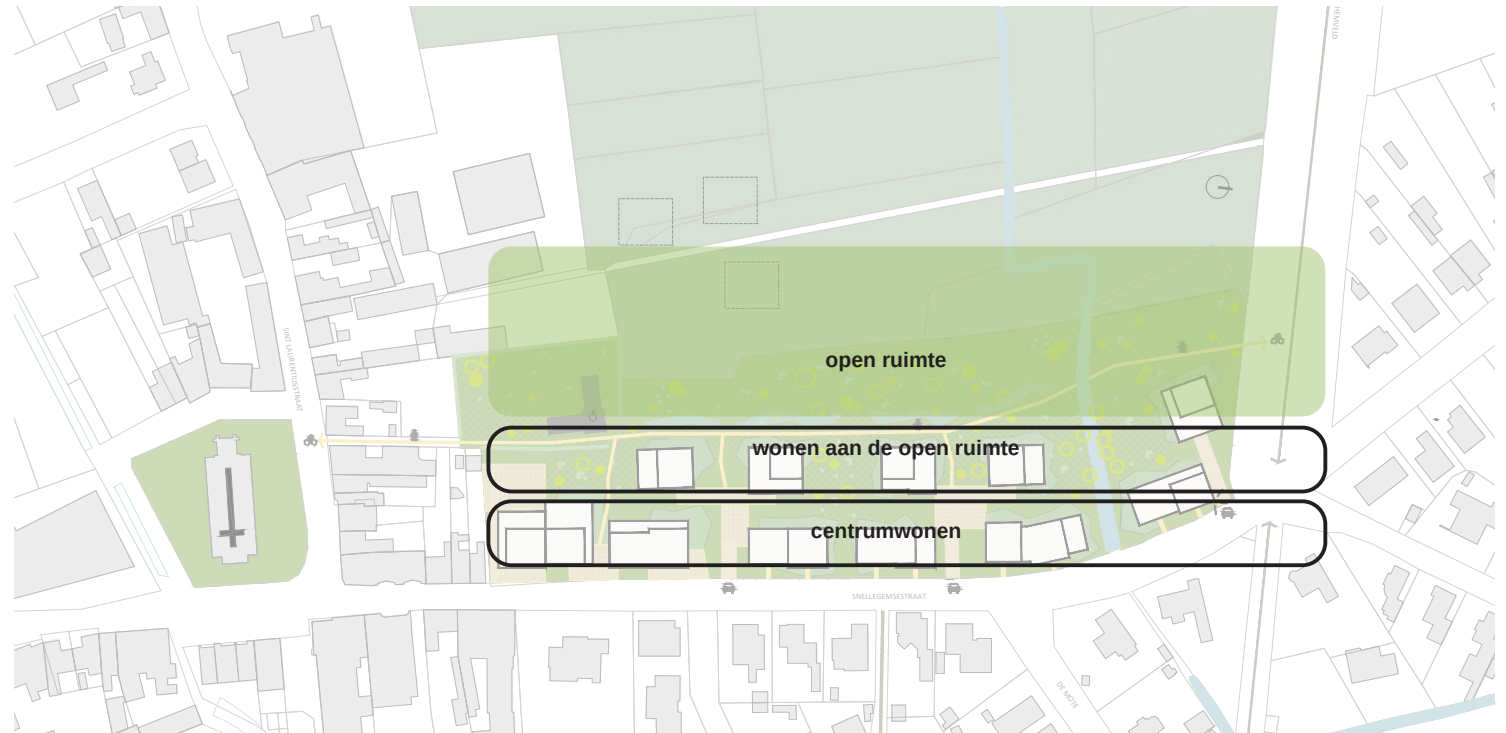
Het masterplan wordt opgedeeld in 3 zones;

I. de open ruimte zone

II. zone wonen aan de open ruimte

III. centrumwonen

Voor elk van deze zones worden hierna de globale beeldkwaliteit en ruimtelijke richtlijnen beschreven.



I. ZONE OPEN RUIMTE

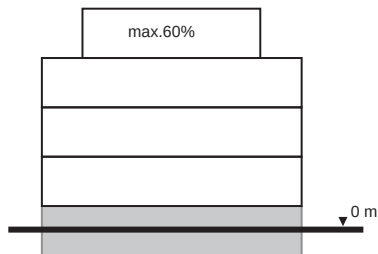
- algemene visie: gemeenschappelijke parkzone met zachte verbindingen richting centrum en de aanpalende zones
- bestemd voor groen, groen ondersteunende activiteiten (speelelementen, straatmeubilair,...) en zachte recreatie (Noodzakelijke toegangen en ontsluiting ten behoeve van onderhoud, brandweer en veiligheidsdiensten zijn eveneens toegelaten.)
- enkel beperkte bebouwing toegelaten in functie van de parkzone (bv. overdekte picknickplaats, fietsenstalling, onderhoudsberging...)



parkgroen

II. ZONE WONEN AAN DE OPEN RUIMTE

- algemene visie: meergezinsbebouwing onder de vorm van parkvilla's ingebed in het groen met zichten op de open ruimte
- bestemd voor wonen onder de vorm van compacte veelzijdige meergezinsbebouwing
- doorwaadbare tussenruimtes tussen de gebouwen onderling
- minimale verharding
- maximaal 4 bouwlagen, 4e bouwlaag neemt maximaal 60% in van de ondergelegen bouwlaag
- parkeren conform verordening, halfondergronds parkeren is toegestaan (telt niet mee als bouwlaag)



op zichzelfstaande parkvilla's



III. CENTRUM WONEN

- algemene visie: centrumbebouwing langs de straat die op gepaste plekken doorbroken wordt om enerzijds doorzichten naar het achterliggend gebied te creëren, en anderzijds een geclusterde ontsluiting te organiseren die zorgt voor een verspreide mobiliteit (In deze typologie zijn ook andere functies mogelijk op het gelijkvloers. De doorzichten moeten tevens het groen tot aan de straatzijde brengen.
- bestemd voor wonen en centrumfuncties op het gelijkvloers
- beoogde beeldkwaliteit van gediversifieerde straatgevels met verticale geleiding (vermijden van lange monotone gevels)
- maximaal 3 bouwlagen, 3e bouwlaag terugliggend of alternerend met 2e bouwlaag ifv. diversiteit in de gevel
- geclusterde ontsluiting met zone voor wonen aan de open ruimte door middel van woonerven met minimale verharding
- parkeren conform verordening, halfondergronds parkeren is toegestaan (telt niet mee als bouwlaag)
- voorbouwlijn tussen 4 en 6m afhankelijk van gelijkvloerse invulling



verticale geleiding



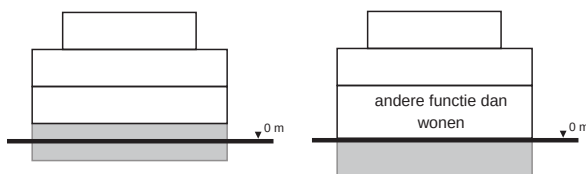
toegang en verharding



handelsgelijkvloers



woonerven tussen de gebouwen



SFEERBEELDEN



SNELLESEMESTRAAT KOMENDE VAN SNELLESEM: TOEGANGSPOORT VOOR HET DORP



SNELLESEMSESTRAAT KOMENDE VAN SNELLESEM: TOEGANGSPOORT VOOR HET DORP



SNELLEGEEMSESTRAAT KOMENDE VAN CENTRUM



SNELLEGEEMSESTRAAT KOMENDE VAN SNELLEGEEM, HOEK WELLEWAARDESTRAAT



