



Eindrapport mei 2015

*Al onder de weg...
...naar 2050*

RUIMTELIJKE TOEKOMSTVISIE MALDEGEM CENTRUM

RUIMTELIJKE TOEKOMSTVISIE MALDEGEM CENTRUM

Eindrapport mei 2015

*Al onder de weg...
...naar 2050*

COLOFON



Opdrachtgever:

Gemeentebestuur Maldegem
Marktstraat 7, 9990 Maldegem
Contactpersoon: Tijs Van Vynckt, Secretaris
E: secretaris@maldegem.be
T: 050/72 89 30



Opdrachthouder:

BUUR (Bureau voor Urbanisme)
Sluisstraat 79/03.02, 3000 Leuven
Korenmarkt 14A, 9000 Gent
E: info@buur.be
T: 016/898550
Projectteam: Berno Bosch, Jonas Vanneste, Edoardo Saba,
Christophe Eraly, Jan Hamerlinck

INHOUD

00	VOORWOORD	4
01	DUIDING OPDRACHT / LEESWIJZER	8
02	LEZING: MALDEGEM CENTRUM VROEGER EN VANDAAG	12
03	CONCEPTEN VOOR DE CENTRUMVERNIEUWING	26
04	UITWERKING DEELSTRUCTUREN: KADER VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN	32
	Respect voor de historische onderlegger	34
	Een aaneengesloten groenstructuur	40
	Geconcentreerde publieksfuncties	44
	Een compacte woonontwikkeling	48
	Uitbouw kernwinkelgebied	54
	Een eenduidige mobiliteit	58
05	STRATEGISCHE VERNIEUWINGSPROJECTEN VOOR MALDEGEM CENTRUM	64
	Herinrichting Park Sint-Anna	66
	Marktplein en Marktstraat	82
	Hof ter Ede: woon- en schoolontwikkeling	96
	Sportpark De Waele	118



00 VOORWOORD

Ruimtelijke toekomstvisie Maldegem centrum

Volgens Wikipedia komt het woord 'schepen' van het Latijn 'scabinus' en betekent het 'oordeel vinden' of 'orde scheppen'. Waar de colleges van schepenen in de middeleeuwen het juiste oordeel zochten, erover beraadslaagden en dat voorlegden aan de verplicht aanwezige volksgenoten, leggen ze vandaag hun oordeel vast zonder de mening van het volk'. Aldus Wikipedia.

Met betrekking tot de ruimtelijke toekomstvisie voor de kern van Maldegem centrum heeft het college van burgemeester en schepenen teruggegrepen naar de middeleeuwse manier van werken. Het werkstuk dat voorligt, is inderdaad het resultaat van een nauwe samenwerking tussen het college van burgemeester en schepenen van Maldegem, het door haar aangestelde Bureau voor Urbanisme – kortweg BUUR – én de Maldegemse bevolking. 'Middeleeuws' is in deze dus geenszins barbaars te noemen, integendeel.

Bij de aanstelling van Buur in de zomer van 2012 werd niet alleen de visie van het college verkend, ook de Maldegemnaren konden, voor er ook maar één pennentrek op papier stond, al hun mening mee geven. Hiermee toog Buur aan het werk en het legde in het vroege voorjaar van 2013 een voorontwerp aan het college, de gemeente- en ocmw-raad en de verschillende adviesraden voor. Ook de Maldegemse bevolking kon, op een druk bijgewoond participatiemoment het voorontwerp inkijken en bediscussiëren. De methodiek zorgde ervoor dat ook de minst mondige, zijn of haar bedenkingen kon formuleren. Deze adviesronde was geen doekje voor het bloeden, het beleid hield er écht rekening mee. Op vraag van de burgers breidde het college immers in de zomer van 2013 de perimeter van de ruimtelijke toekomstvisie uit met het stuk van de dorpskern dat al in 2007 gevat werd door het BPA Hof ter Ede en trok voor die bijkomende opdracht ook de middelen uit.

BUUR ging met deze bijkomende opdracht en met alle relevante opmerkingen uit de bevragingen, opnieuw aan de slag, koppelde nog een paar keer terug naar de gemeente en legt vandaag het resultaat voor.

De gevolgde 'middeleeuwse' werkwijze beantwoordt perfect aan de beleidsslogan voor deze legislatuur: 'Maldegem, leeft, werkt en deelt uw zorg!' Door dit werkstuk samen met de Maldegemnaren op te bouwen, werd voldaan aan de vereiste om de zorg van de inwoners te delen. De inhoudelijke lijnen in dit document laten een dorp toe

waar verder intens geleefd en gewerkt kan worden. De kern van Maldegem moet een dorps karakter behouden maar krijgt tegelijkertijd ook groei- en ontwikkelingsmogelijkheden die een antwoord kunnen bieden aan de bevolkingsaanwas én die het hoofd kunnen bieden aan de moeilijkheden die de landelijke dorpen vandaag bij ons kennen. Dit moet kunnen binnen de grenzen die de natuurlijke omgeving en de historische context opleggen en met focus op de belangrijkste maatschappelijke evoluties van vandaag zoals de klimaatopwarming, het verlies aan biodiversiteit, de vermenging van bevolkingsgroepen van over de hele wereld, ...

Met dit document is het werk uiteraard niet af. Het college van burgemeester en schepenen stemt haar dagelijks ruimtelijk beleid voor de kern van Maldegem vanaf nu op dit visiedocument af. Elk ruimtelijk of stedenbouwkundig voorstel dat op tafel komt, zal aan dit document getoetst worden. Het is de ambitie om van uit deze visie verordeningen of ruimtelijke uitvoeringsplannen op te stellen zodanig dat dit visiedocument leidt tot afdwingbare maatregelen.

In naam van het college van burgemeester en schepenen bedank ik alle medewerkers van BUUR en van de betrokken gemeentelijke diensten, vooral die van de dienst ruimtelijke ordening. Ik bedank de leden van de gemeente- ,ocmw- en adviesraden en in het bijzonder ook de bevolking van Maldegem voor de gesmaakte ondersteuning die wij mochten ontvangen bij de realisatie van dit visiedocument.

Erwin Goethals - Schepenen van openbare werken en ruimtelijke ordening





01 DUIDING OPDRACHT / LEESWIJZER



Een kader voor toekomstige ontwikkelingen

BUUR cvba is eind 2011 door het gemeentebestuur van Maldegem aangesteld als ontwerper voor de ruimtelijke toekomstvisie voor Maldegem centrum. Deze visie dient de basis te vormen voor het ruimtelijk beleid in het centrum van de gemeente. De visie zal het kader bepalen waaraan toekomstige initiatieven worden getoetst.

Het centrumgebied wordt indicatief afgebakend als de zone tussen de de 'Handelskilometer' N9 en de expresweg E34 enerzijds, en het Reesinghebos en de N44 anderzijds.

Het onderliggend rapport vormt de neerslag van een breed aangezette ontwerpbeurt, waarbij heel wat facetten zijn onderzocht. Volgende vragen kwamen hierbij aan bod. Hoe kunnen we de identiteit en historische betekenis van het centrum leesbaar maken? Hoe wordt het groen beter toegankelijk gemaakt? Welke ingrepen zijn nodig om het centrum gezelliger te maken? Hoe kan de verkeersveiligheid in het centrum verbeterd worden? Hoe kunnen we de horeca en het winkelapparaat ondersteunen? Hoe gaan we om met het bestaande patrimonium? Is er plaats voor nieuwe woningen? Hoe moeten we het publiek domein vormgeven? ...

Structuur van het rapport

Het rapport is als volgt opgebouwd.

Vooreerst maken we in (02 LEZING: MALDEGEM VANDAAG EN VROEGER) een stand van zaken op: welke waardevolle elementen willen we behouden, wat kan beter, kunnen we iets leren van het verleden? De doelstellingen van de opdracht worden aangescherpt.

Daarna brengen we gebald enkele basisconcepten naar voor die als kapstok dienen voor het verder onderzoek (03 CONCEPTEN VOOR DE CENTRUMVERNIEUWING). De globale insteek - het kader van de ruimtelijke toekomstvisie - wordt hier al duidelijk.

In het volgend hoofdstuk (04 UITWERKING DEELSTRUCTUREN: KADER VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN) werken we verschillende thema's uit: de historische onderlegger, de groenstructuur, de centrumfuncties, de woonstructuur, het commercieel apparaat, de mobiliteit. Deze gelaagde visie biedt een duidelijk houvast voor het toekomstig beleid.

Vervolgens werken we concrete ontwerpen uit voor de cruciale plekken in het centrum (05 STRATEGISCHE VERNIEUWINGSPROJECTEN VOOR MALDEGEM CENTRUM). Hierbij komen het Sint-Annapark, het Marktplein en de Marktstraat, het projectgebied Hof ter Ede en het sportpark De Waele aan bod.

Doorheen de tekst doen we veelvuldig aanbevelingen voor een verdere concretisering en doorwerking van de toekomstvisie.



Op historische foto's zien we een open Ede op Markt. Ook de groenstructuur langs de beek loopt door vanaf het Sint-Annapark over de Marktplaats. Voor het Sint-Annakasteel zien we een brugje over de Ede.

02 LEZING: MALDEGEM VROEGER EN VANDAAG

In dit hoofdstuk geven we beknopt enkele zaken aan die ons opvallen binnen het studiegebied Maldegem centrum. We kijken hierbij af en toe terug naar het verleden.

De lezing vormt de basis voor de ingrepen die we voorstellen in de volgende hoofdstukken.



Recente vernieuwing

Maldegem is een mooie gemeente. De laatste jaren is een grondige vernieuwing op gang getrokken. Er zijn een aantal waardevolle renovaties en nieuwbouwprojecten uitgevoerd voor publieke functies, zoals het gemeentehuis, het zwembad, Oud St.-Jozef, de sporthal,... De dienstverlening naar de bewoners toe wordt dan ook verder versterkt. Daartegenover staat dat niet alle publieke functies even vlot en veilig bereikbaar zijn (bv. sportcluster de Waele, het Reesingebos,...).

Naast de vernieuwing van het gebouwenpatrimonium zien we ook nogal wat ingrepen op het publiek domein. De herinrichting van een aantal centrumstraten springt hierbij het meest in het oog. Hoewel elk van deze herinrichtingsprojecten op zich waardevol is, zien we weinig onderlinge samenhang. De profilering, groeninrichting en materialisatie van de centrumstraten is telkens uniek waardoor de leesbaarheid van het centrum als geheel in het gedrang komt. Een coherent beeld ontbreekt. Tegelijk kun je overal "parkeren voor de deur". Er blijft dan ook weinig ruimte over voor kwalitatieve verblijfsplekken.



Versillend materiaalgebruik bij recente vernieuwing van het publiek domein.

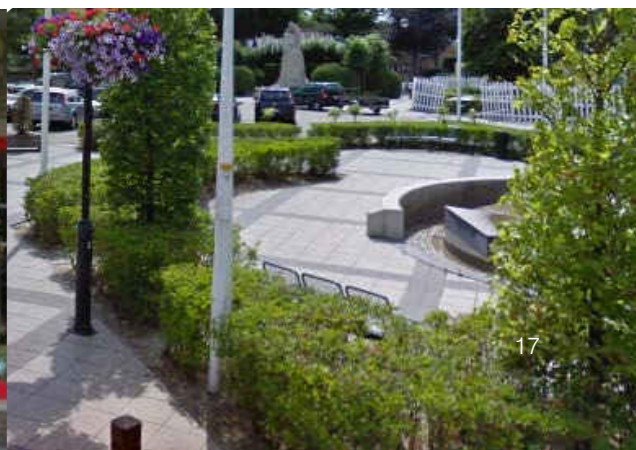




Middenstand ondervindt concurrentie van de ‘Handelskilometer’

De middenstand krijgt het ondertussen hard te verduren, niet in het minst door de harde concurrentie met de baanwinkels langs de zgn. “Handelskilometer”. Tekenend hierbij is dat één van de drukst bezochte eet- en drinkgelegenheden van Maldegem ook hier is gelegen. De belangrijkste troef van de handelszaken langs de N9 is de optimale bereikbaarheid; er wordt voorzien in gegarandeerde parkeerplaatsen.

Het centrum stelt hier vandaag weinig tegenover. Hoewel de auto alle ruimte in het centrum lijkt te hebben opgeslokt, kunnen de horeca en het winkelapparaat binnen het historisch stratenpatroon de Handelskilometer nooit overtreffen op het vlak van parkeervoorziening en nabijheid. Tegelijk ontbreekt het aan gezellige plekje in het centrum; de belevingswaarde van het shoppen of terras-hoppen in het centrum blijft beperkt. Bij uitbreiding krijgt het gemeenschapsleven in het centrum van Maldegem hierdoor niet alle kansen.





De Marktstraat als centrum?

Het is interessant om op te merken dat voorafgaand aan de bouw van het gemeentehuis (1900) een stedenbouwkundig plan is uitgetekend, waarbij de Marktstraat wordt gezien als de hoofdas tussen het gemeentehuis ("Stadhuis") en een nieuw geplande kerk (op de plaats van het huidige Kon. Atheneum). Vandaag is deze structuur nog leesbaar in het brede gabariet van de Marktstraat (althans tot het "Oud Stadhuis"). De nieuwe kerk is er nooit gekomen, maar het gemeentehuis richt zich wel uitdrukkelijk naar deze structuur.

De Marktstraat connecteert de waardevolle historische delen van het centrum: monumenten als het gemeentehuis, de Sint-Barbarakerk, het Oud Gemeentehuis en het beschermd dorpsgezicht rond de zgn. "Frankische driehoek" (driehoekige stedenbouwkundige figuur met de kerk in het hart van het bouwblok) en krijgt daarom een bijzondere betekenis binnen het centrumweefsel. De Marktstraat verdient daarom bijzondere aandacht.

Markt: parking of verblijfsplek?

Ook het centrale marktplein is ingenomen door geparkeerde wagens.

Als we vergelijken met historische foto's, wordt het duidelijk dat we ergens onderweg "iets" zijn verloren.





Nieuwbouw appartementen vs. historisch patrimonium

In het centrum van Maldegem is een grote dynamiek merkbaar in de vele nieuwbouwprojecten. De gemeente wordt geconfronteerd met een grote groei van de appartementenmarkt. Op zich is dit op basis van de demografische evolutie (gezinverdunding, vergrijzing) normaal. Ook de vernieuwing van het woningbestand is uiteraard positief.

Jammer genoeg gaat deze vernieuwing de laatste jaren echter heel vaak ten koste van het bestaande patrimonium. Bestaande waardevolle architecturale en stedenbouwkundige elementen dreigen verloren te gaan. De identiteit van het historisch centrum van de gemeente wordt aangetast. Ook zien we niet alleen (aanvragen voor) appartementsbouw in de hoofdstraten en het centrum, maar ook er buiten. De afbakening van een levendig, compact centrum wordt zo bemoeilijkt.

Een juridisch kader ontbreekt vandaag om de huidige evolutie bij te sturen.





Historisch parkdeel Sint-Anna



"Bosdeel" van het Sint-Annapark

Sint-Annapark als troef, maar met tekortkomingen

De troeven die er zijn blijven vandaag onderbenut. Zo kan Maldegem centrum bogen op een uiterst unieke conditie: het Sint-Annapark is niet alleen groot en divers van voorkomen (historisch parkdeel, bos, evenementenpark,...), het is bovendien helemaal centraal gelegen in de gemeente. Het park ligt direct naast het centrale marktplein, maar lijkt helemaal verstopt.

Kwalitatieve toegangen tot het park zijn er niet. Zowel de beeldkwaliteit van de toegangen als de zichtbaarheid is niet optimaal. Bovendien is de padenstructuur in het park zo uitgebouwd dat evidente, functionele routes ontbreken. Een directe link tussen bv. de Edestraat en het zwembad is er niet. De noordzuidroute eindigt bruusk op de Gidsenlaan.

Tenslotte is de Ede als landschappelijke structuur nauwelijks leesbaar in het park.





1777



1850



1922



2005



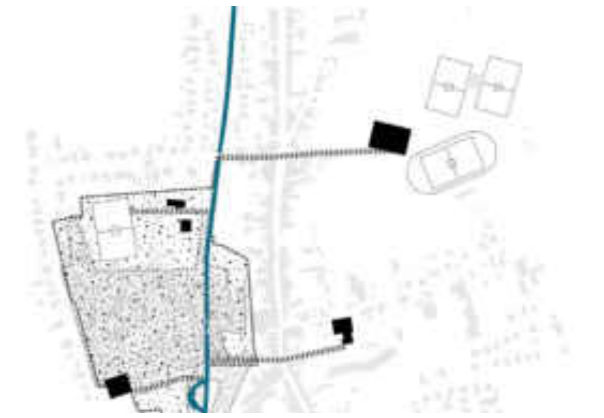
Nederzettingsstructuur annex 1874



Nederzettingsstructuur vandaag

Afgenomen leesbaarheid van de natuurlijke structuur

Doorheen de tijd is het centrumweefsel van Maldegem langzaam dichtgeslibd, waardoor de natuurlijke structuur steeds minder leesbaar werd. Niet enkel in het park, maar eigenlijk langsheen de volledige doorloop is (het groensysteem langs) de Ede onzichtbaar. De natuurlijke structuur wordt stiefmoederlijk behandeld.



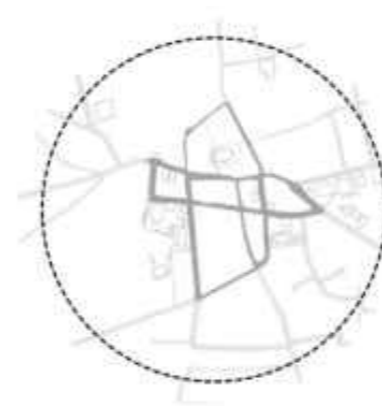
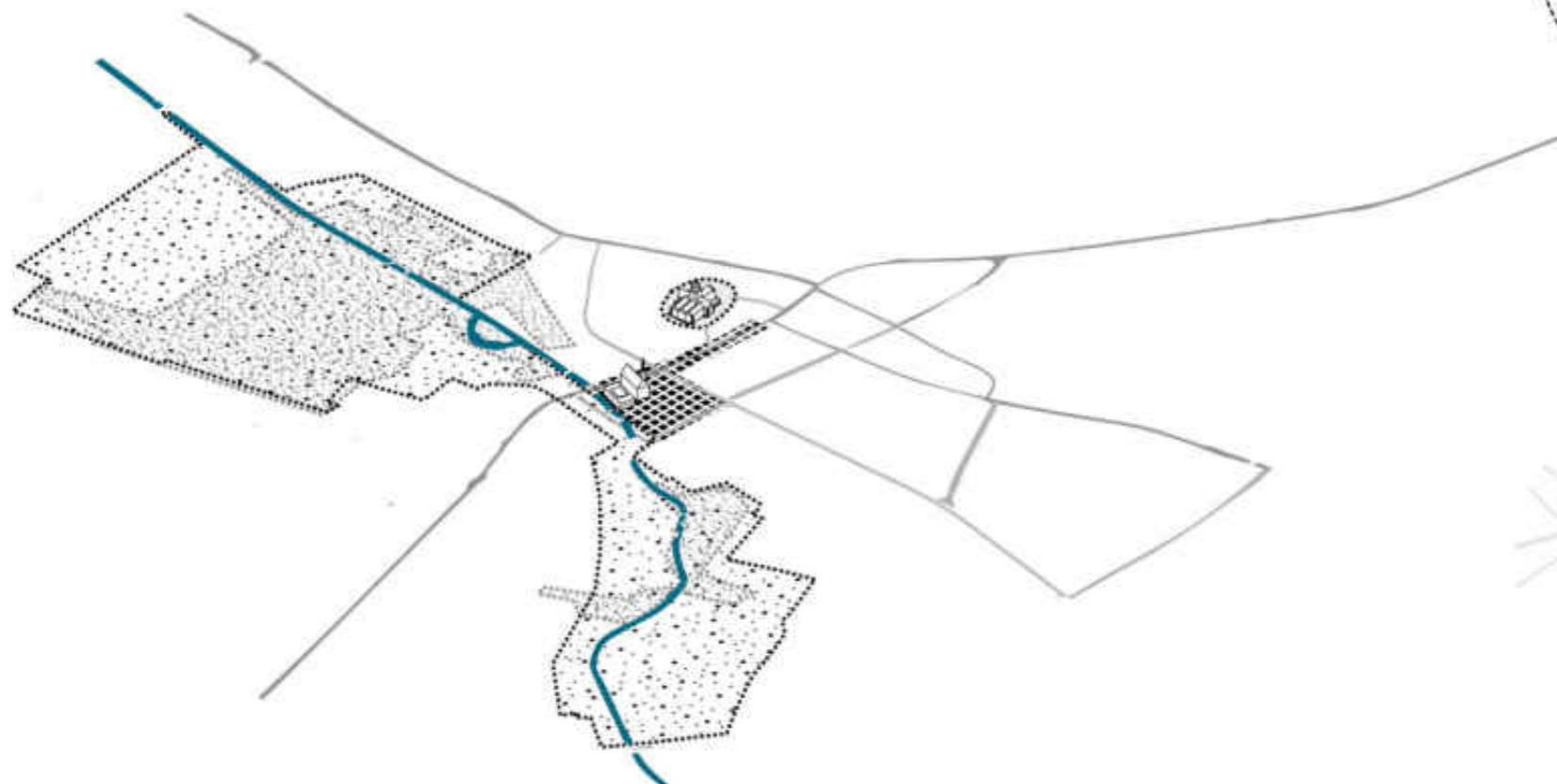
Uitdagingen voor de ruimtelijke toekomstvisie Maldegem centrum

Op basis van de bovenstaande lezing zien we een aantal belangrijke uitdagingen bij de opmaak van de ruimtelijke toekomstvisie: het creëren van een geïntegreerd kader voor toekomstige ontwikkelingen, verhogen van de samenhang en leesbaarheid van het centrum en het introduceren van verblijfskwaliteit.



03 CONCEPTEN VOOR DE CENTRUMVERNIUWING

In dit hoofdstuk tonen we in enkele schema's de concepten die de vernieuwing van Maldegem centrum zullen sturen.



Coherente aanpak van de centrumzone als geheel

Het centrum van Maldegem moet een leesbaar geheel worden met een eigen identiteit, waar verblijfskwaliteit en stedelijke ambiance centraal staan. Om dit te bereiken wordt voor deze centrumzone een eenduidig beleid uitgewerkt op verschillende niveaus, bvb. door verdichting van het woonweefsel, het stimuleren van horeca en handel, de uitwerking van een coherente beeldkwaliteit voor het publiek domein, een eenvormige aanpak van mobiliteit,...



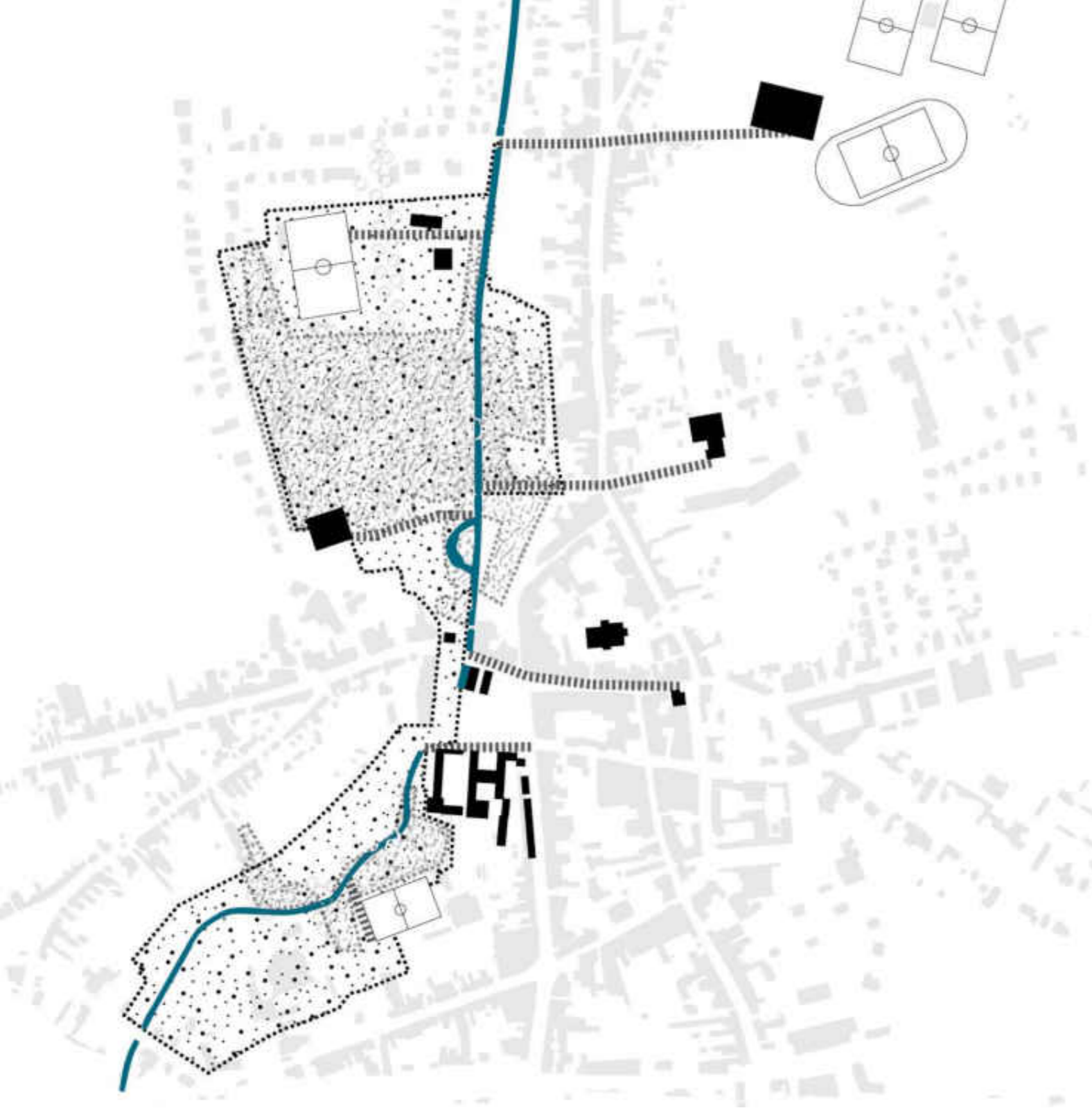
Verbijzonderen van het hart van de gemeente

Vanuit de historische lezing herbevestigen we de bijzondere betekenis van het marktplein, de Marktstraat en de zgn. Frankische driehoek rond de Sint-Barbarakerk als kerngebied binnen het centrumweefsel van Maldegem. Dit wordt het echte hart van de gemeente.



De landschappelijke structuur opnieuw leesbaar maken

De Ede wordt opengewerkt t.h.v. Markt. Ook de groenstructuur wordt van noord naar zuid over het plein doorgetrokken zodat het landschappelijk systeem van de gemeente terug leesbaar wordt.



De Ede inzetten als drager voor langzaam verkeer

Langs de Ede bouwen we een pad uit voor langzaam verkeer. Het pad vormt een noordzuidroute die de belangrijkste publieke voorzieningen aan elkaar linkt: het gemeentehuis, het zwembad, het jeugdhuis, de sportcluster De Waele, de scholencluster Zusters Maricolen (kleuter, lager, middelbaar), lokalen voor de jeugdbeweging, de gemeentelijke kinderopvang,... De route vormt een veilig en aangenaam alternatief voor het fietsverkeer in de smalle centrumstraten.

Verknopen versteende en groene structuur in het hart van de gemeente

In het hart van de gemeente verknopen de versteende centrumstructuur en de landschappelijke valleistructuur van de Ede. Deze unieke troef willen we maximaal uitspelen bij de toekomstige centrumvernieuwing. De onderstaande tekening brengt de bovenstaande concepten samen: het illustreert het basisconcept waarop de toekomstvisie wordt gebouwd.





04 UITWERKING DEELSTRUCTUREN KADER VOOR TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN

De langetermijnvisie “Al onder de weg... naar 2050” bepaalt het toekomstig beleid voor Maldegem centrum op verschillende niveaus. We streven naar een geïntegreerde, gelaagde aanpak vanuit onderzoek naar de volgende deelstructuren: de historische onderlegger, de groenstructuur, de centrumstructuur, het woonweefsel, het kernwinkelgebied en de mobiliteit.

Hierna gaan we dieper in op elk van deze thema's.

Erfgoedlijst vs. historische stedenbouwkundige ensembles

Recente evoluties tonen aan dat het behoud van de beschermde monumenten en de gebouwen op de erfgoedlijst niet volstaat om de eigenheid van het historisch centrum te bewaren. Deze beschermde elementen zijn beperkt in aantal, en liggen bovendien erg verspreid in het centrumweefsel. De vraag naar 'appartementisering' is op hetzelfde moment erg groot.

Daarom worden ook de zgn. 'stedenbouwkundige ensembles' als geheel beschermd. Concreet zetten we in op behoud van de eigenheid van de zgn. 'Frankische driehoek' rond de kerk en de Nieuwstraat met Interbellumarchitectuur.

De Frankische driehoek heeft een bijzondere betekenis als historische stedenbouwkundige figuur, met de kerk en de pastorie (dekenij) centraal in het bouwblok, bediend via smalle kerkpaadjes. De Frankische driehoek kent haar oorsprong nog voor het jaar 1800.

De Nieuwstraat op haar beurt werd pas in 1926-1929 verhard (de Duitse bezetter had hier in 1915 al een aardeweg aangelegd als verbinding tussen de Markt en het station). Het werd al snel een straat waar middenstanders een plek zochten om een mooie nieuwe zaak uit te bouwen. Het geheel is vrij eclectisch, maar heeft bijzondere waarde omwille van de veelheid aan architecturale pareltjes met karaktervolle façades (art-deco elementen): balkons, smeedijzeren sierelementen op deuren of ramen, klinken, brievenbussen,... Ook dit ensemble verdient daarom bijzondere aandacht.

Telkens staat behoud van de eigenheid van het ensemble voorop. Dit betekent niet dat hier geen vernieuwing mogelijk is, wel dat dit met zorg gebeurt. De cruciale bestaande elementen van het ensemble bepalen m.a.w. de ontwikkelingsmogelijkheden.



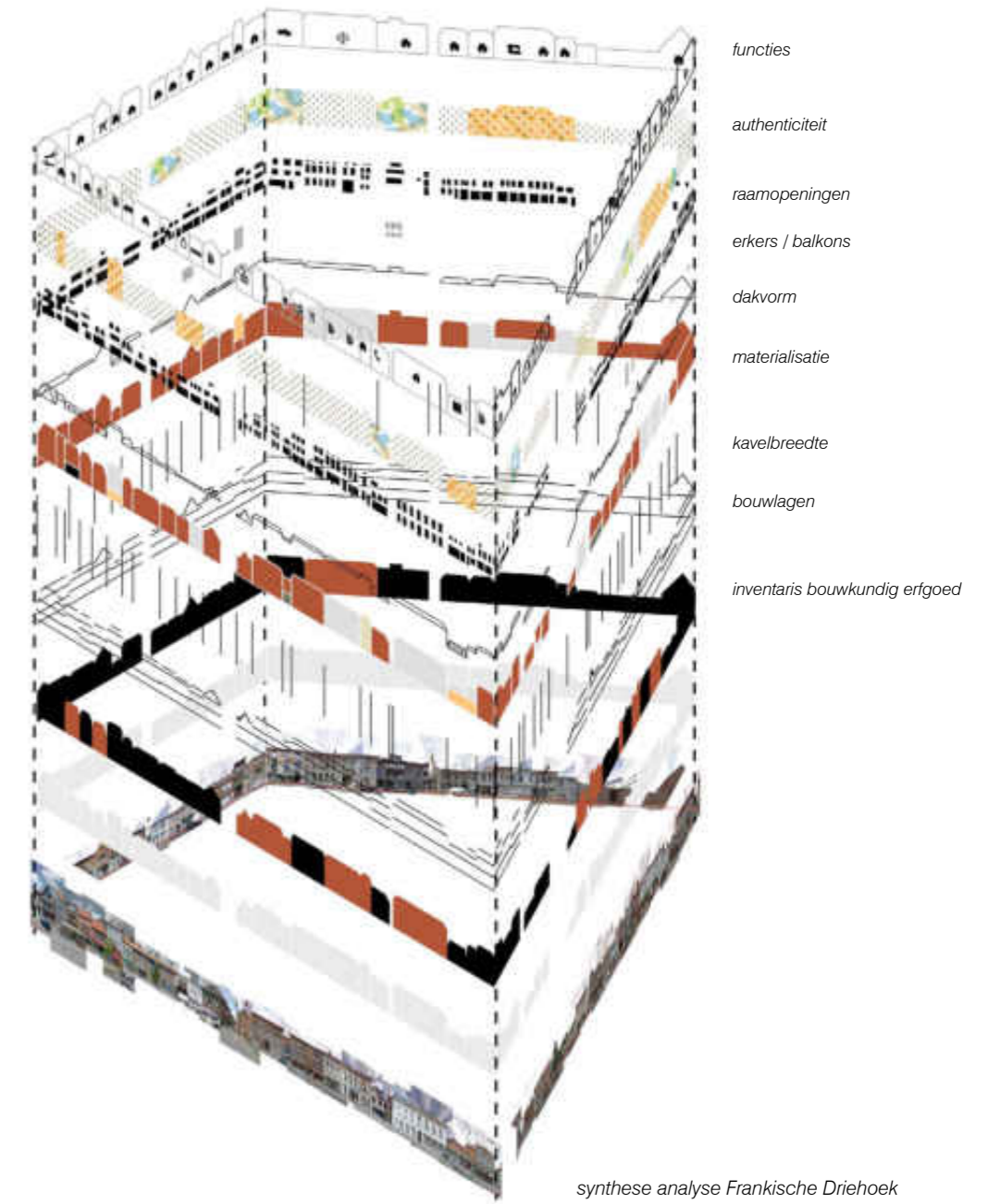
-  Beschermd waardevol erfgoed
-  "Ensemble" (historische waarde als geheel)
-  Niet beschermd erfgoed (cfr lijst vroe)
-  Historisch park



De beide stedenbouwkundige ensembles worden grondig geanalyseerd: aantal bouwlagen, kavelbreedtes, materialisatie, dakvorm, aanwezigheid van erkers/balkons, raamopeningen, authentieke elementen en de functionele invulling.

Historisch ensemble: de Frankische Driehoek

Vanuit de lezing van de Frankische driehoek komen de volgende aandachtspunten naar voor die bepalend worden voor toekomstige transformaties. Renovatie wordt verkozen boven nieuwbouw; de bouwhoogte blijft beperkt tot de heersende bouwhoogte (2,5 verdiepingen); de kavelbreedte kan variëren in zoverre dit geen afbraak van authentieke elementen impliceert; kwalitatieve architectuur is vereist (geen “doorsnee” appartementsbouw!); een verticale geleding van de gevels is aangewezen; het binnengebied wordt alleszins gevrijwaard van nieuwe bebouwing; horeca (+ winkelapparaat) wordt gestimuleerd in de Marktstraat en de Noordstraat; in de Edestraat staat de woonfunctie voorop.



synthese analyse Frankische Driehoek

Aanbeveling vervoltraject

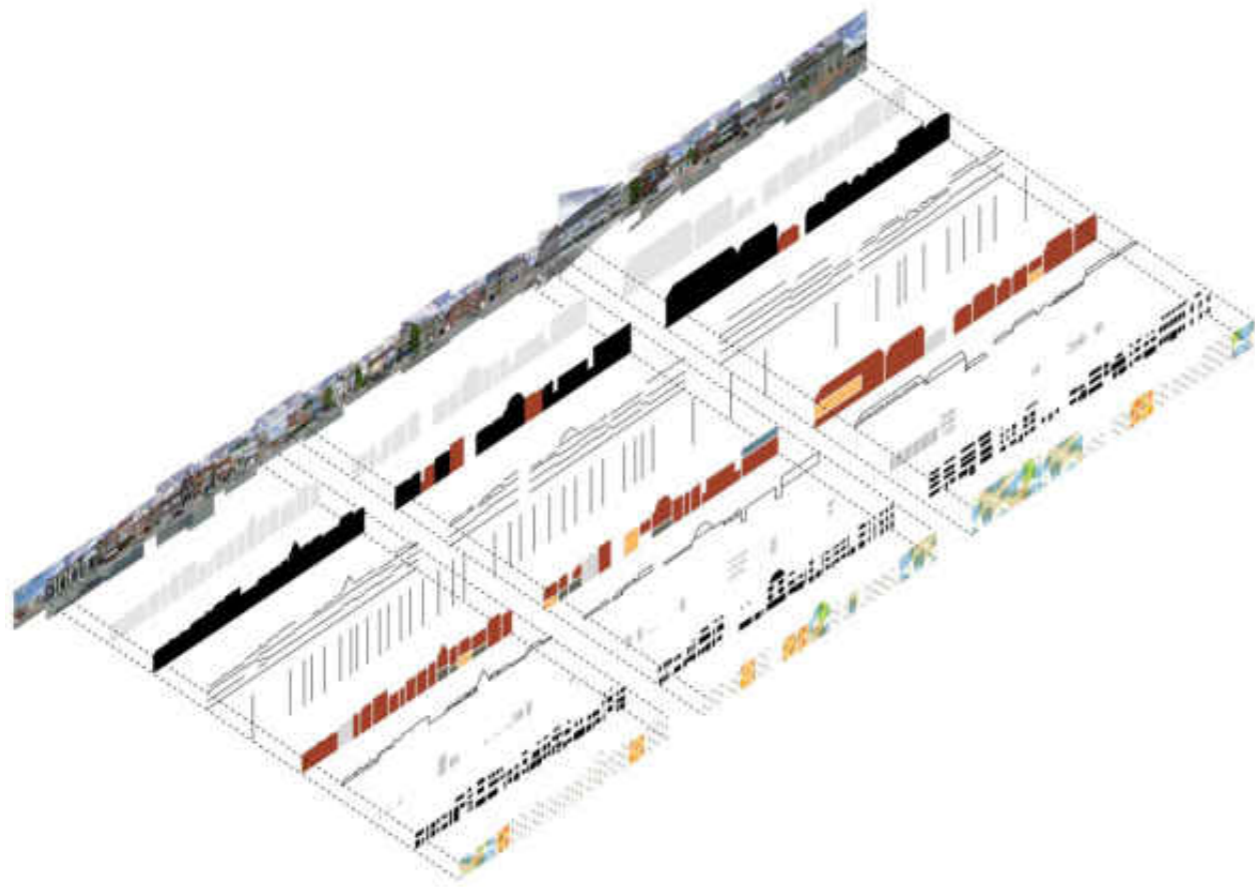
Juridische verankering principes door opmaak RUP centrum



Historisch ensemble: de Nieuwstraat

De Nieuwstraat vertoont algemeen de volgende kenmerken, die we doorvertalen in de ontwikkelingsmogelijkheden.

Een perceelsgebonden ontwikkeling staat voorop; grootschalige (appartementen-) architectuur is hier niet gewenst. De maximale hoogte wordt ingesteld op 3 bouwlagen en een dak. Een typologie met een commerciële gevel op het gelijkvloers, en wonen op verdieping draagt de voorkeur weg. Een kwalitatieve architectuur en materialisatie (baksteen?) is vereist. Hierbij wordt de gevel in de diepte geleed met balkons of insprongen.



synthese analyse Nieuwstraat



De schoolfunctie aan de Nieuwstraat kan op termijn verdwijnen (zie p. 96 e.v.). Vooral de langgerekte gevel zonder toegangen verstoort vandaag het straatbeeld. Deze façade past niet binnen het ensemble.

Bij herontwikkeling wordt een invulling voorzien met beperkte gevelbreedtes. Op de gelijkvloerse verdieping worden winkels voorzien, erboven wonen. De gevels zijn opgetrokken in baksteen. Erkers, nissen en balkons zorgen voor een hedendaagse vertaling van de beoogde dieptewerking van de gevel.

De Nieuwstraat kan ingericht worden als een straat met éénrichtingsverkeer, conform het straatbeeld van het ruimere centrumgebied. Bredere voetpaden en groen versterken de winkelfunctie van de Nieuwstraat.

Aanbeveling vervolgtraject

Juridische verankering principes door opmaak RUP centrum



B EEN AANEENGESLOTEN GROENSTRUCTUUR

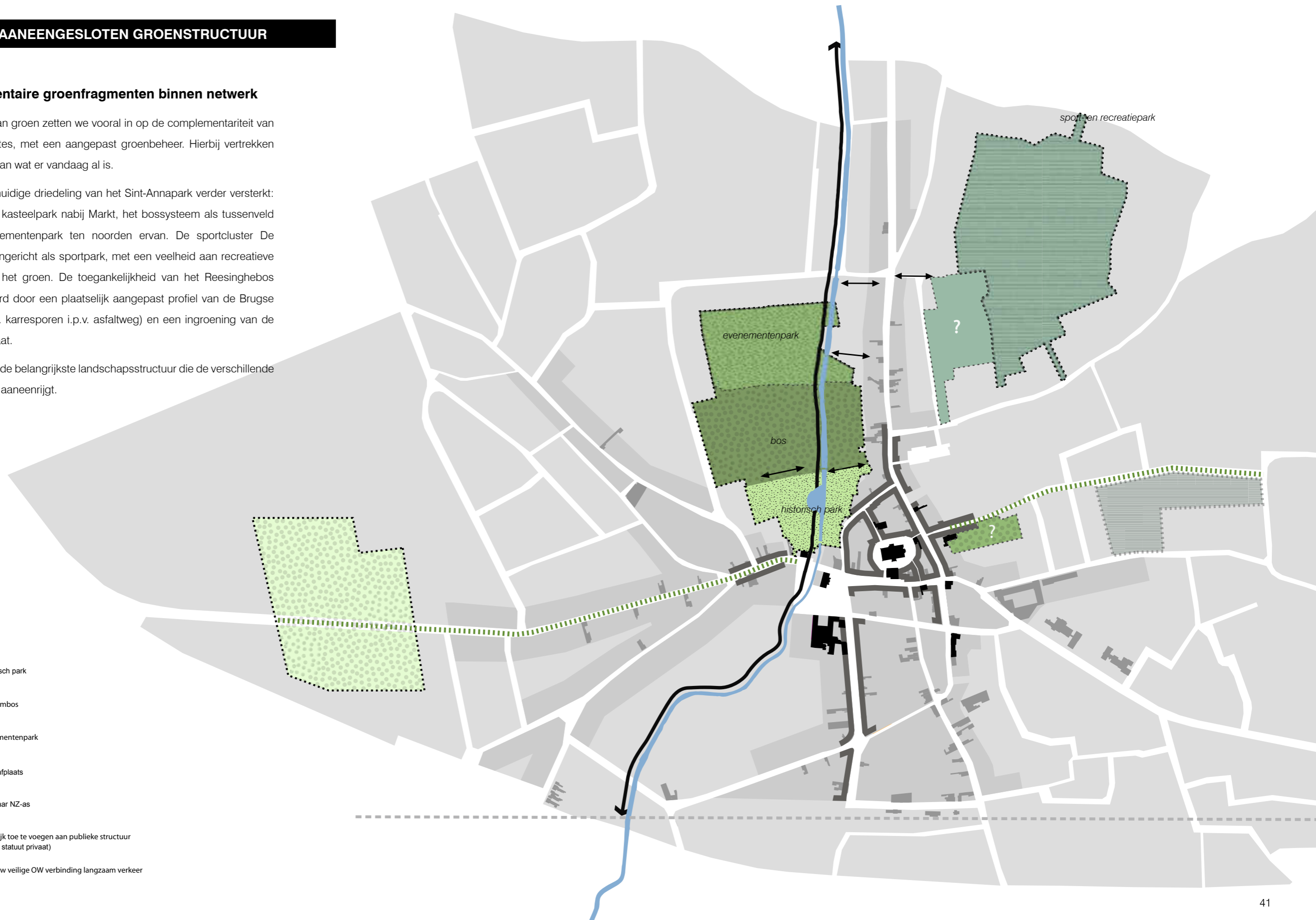
Complementaire groenfragmenten binnen netwerk

Op het vlak van groen zetten we vooral in op de complementariteit van de groenruimtes, met een aangepast groenbeheer. Hierbij vertrekken we uiteraard van wat er vandaag al is.

Zo wordt de huidige driedeling van het Sint-Annapark verder versterkt: het historisch kasteelpark nabij Markt, het bossysteem als tussenveld en een evenementenpark ten noorden ervan. De sportcluster De Waele wordt ingericht als sportpark, met een veelheid aan recreatieve elementen in het groen. De toegankelijkheid van het Reesinghebos wordt verbeterd door een plaatselijk aangepast profiel van de Brugse Steenweg (bv. karresporen i.p.v. asfaltweg) en een ingroening van de Westeindestraat.

De Ede vormt de belangrijkste landschapsstructuur die de verschillende groenclusters aaneenrijgt.

-  Historisch park
-  Centrumbos
-  Evenementenpark
-  Begraafplaats
-  Link naar NZ-as
-  Mogelijk toe te voegen aan publieke structuur (huidig statuut privaot)
-  Uitbouw veilige OW verbinding langzaam verkeer





Concrete voorstellen voor de uitbouw van het pad langs de Ede

Het beoogde noordzuidpad langs de Ede versterkt de beleving van de waterstructuur en maakt een veilige bediening van de verschillende centrumfuncties mogelijk. De continuïteit van het pad zowel als de vlotte bereikbaarheid zijn cruciaal.

Doorheen het bosdeel van het park wordt daarom het bestaande pad langs de Ede verhard. T.h.v. de Jeugdlokalen (Piramiden) wordt het pad gecontinueerd, en het water zichtbaar gemaakt. Bij herprofilering van de Oude Aardenburgse Weg wordt ook hier een fietspad geënt op de waterstructuur.

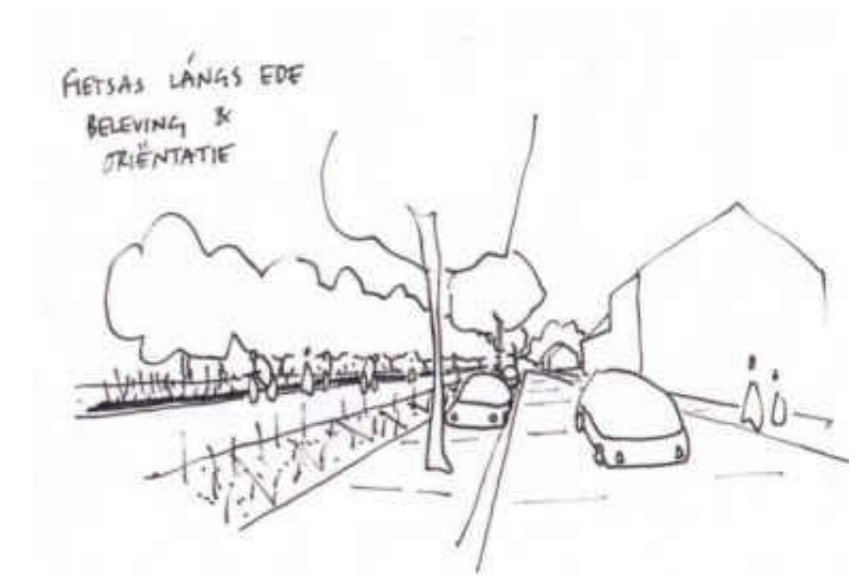
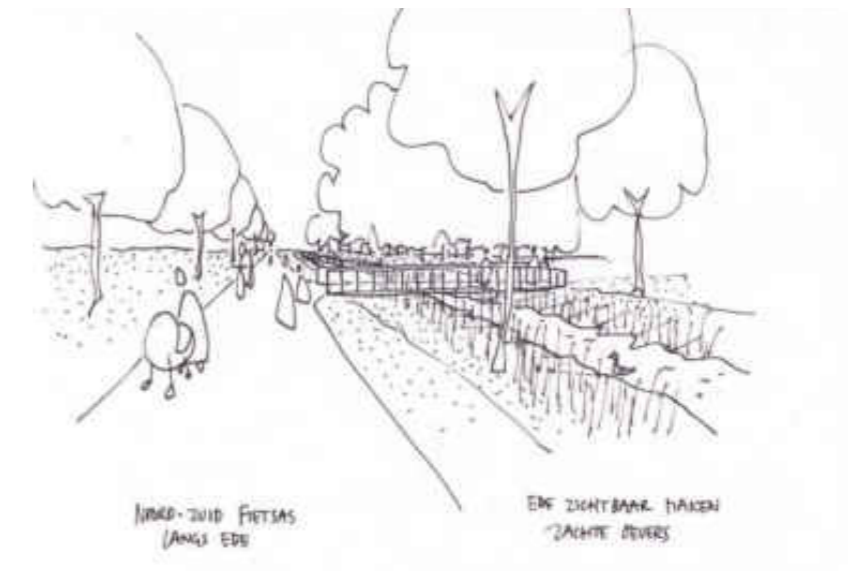
Voor concrete inrichtingsvoorstellen van het Sint-Annapark, het projectgebied Hof ter Ede en het sportpark De Waele verwijzen we naar het laatste hoofdstuk ("5. Strategische vernieuwingsprojecten voor Maldegem centrum").

Aanbeveling vervolgtraject
Uitbouw pad langs Ede



Snede noordzuid pad langs Ede t.h.v. Hof ter Ede - zie verder

Impressie uitbouw noordzuid pad langs de Ede t.h.v. de jeugdlokalen in het evenementenpark






Impressie uitbouw noordzuid pad langs de Ede t.h.v. Oude Aardenburgse Weg

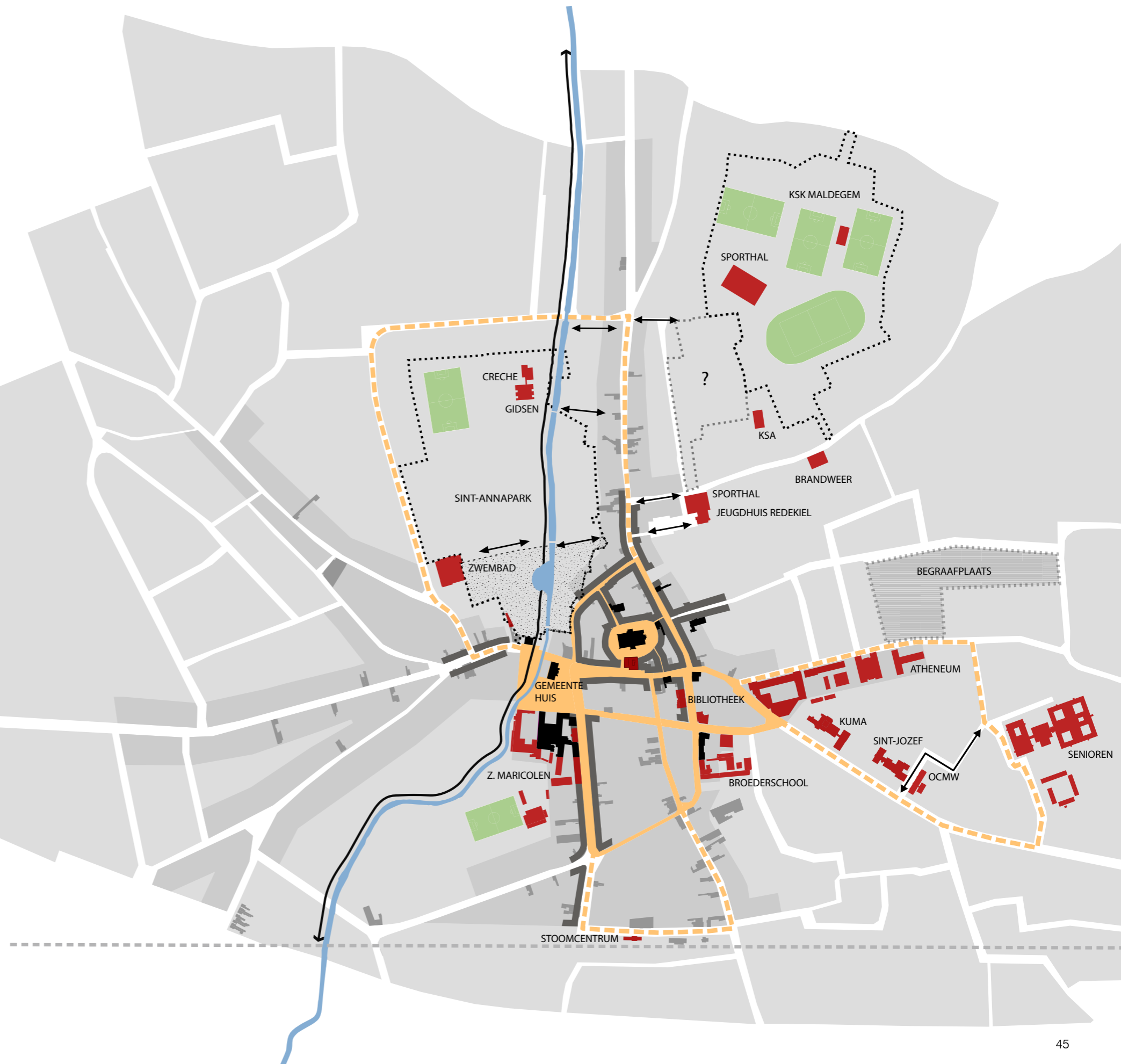
C GECONCENTREERDE PUBLIEKSFUNCTIES

Toegankelijkheid centrumfuncties

De bestaande publieke functies enten zich in grote mate op het dorpshart. In enkele gevallen verdient de toegankelijkheid van publieke functies bijzondere aandacht: het sportpark De Waele, de KUMA, Oud St.-Jozef, OCMW, Lazarusbron-Warmhof, de jeugdherberg, de begraafplaats,... Vanuit de centrumstructuur worden 'secundaire centrumlussen' uitgezet: routes waar in het bijzonder wordt ingezet op de veiligheid voor fietsers.

Toekomstig in te plannen nieuwe centrumfuncties worden bij voorkeur ingepast binnen de centrumfiguur. Op die manier is de toegankelijkheid verzekerd, terwijl tegelijk de draagkracht van Maldegem centrum wordt versterkt.

-  Centrumfiguur (kern = het "hart" van de gemeente)
-  Secundaire centrumlussen (optimaliseren veiligheid voor langzaam verkeer)
-  Publiek gebouw



Beeldkwaliteit publiek domein

We streven naar een hogere beeldwaarde en verblijfskwaliteit binnen de centrumzone, zodat het centrum maximaal 'voelbaar' wordt. De inrichting van het publiek domein moet op een evidente manier aangeven dat we 'in het centrum' zijn.

Een eenvormig beeld is onontbeerlijk voor de leesbaarheid van het centrumgebied als geheel. Een coherente inrichting van de centrumstraten staat daarom voorop. In dit centrumgebied gaan we uit van vlakke profielen (geen verhoogde boordstenen!), kwalitatieve kleinschalige materialen (ook voor de rijweg), ingewerkte goten, een hoogwaardige groenaankleding, verkeerremmende maatregelen, voldoende zitgelegenheden, fietsstallingen,... De inrichting is gericht op verblijf; de auto is hier een getolereerde bezoeker.



Aanbeveling vervoltraject

Concretiseren principes in beeldkwaliteitplan t.b.v. een coherente inrichting van het publiek domein



D EEN COMPACTE WOONONTWIKKELING

Verdichting centrumweefsel

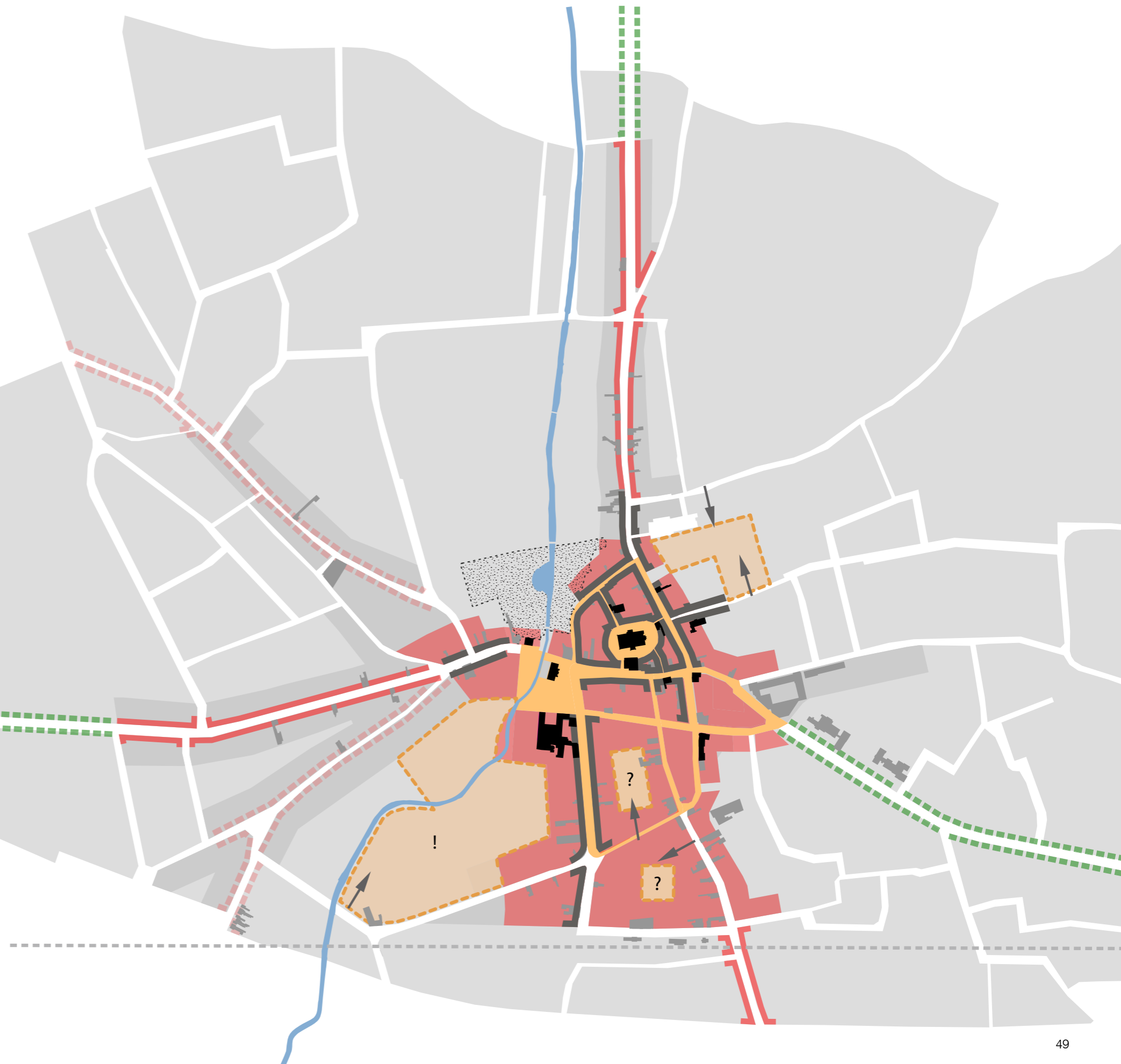
We kiezen resoluut voor een verdichting van het centrumweefsel. Door de uitbouw van een compacte woonkern kan de open ruimte rond het centrum gevrijwaard blijven. Tegelijk vergroot de draagkracht en de levendigheid van het centrum. Minder autoverplaatsingen zijn vereist.

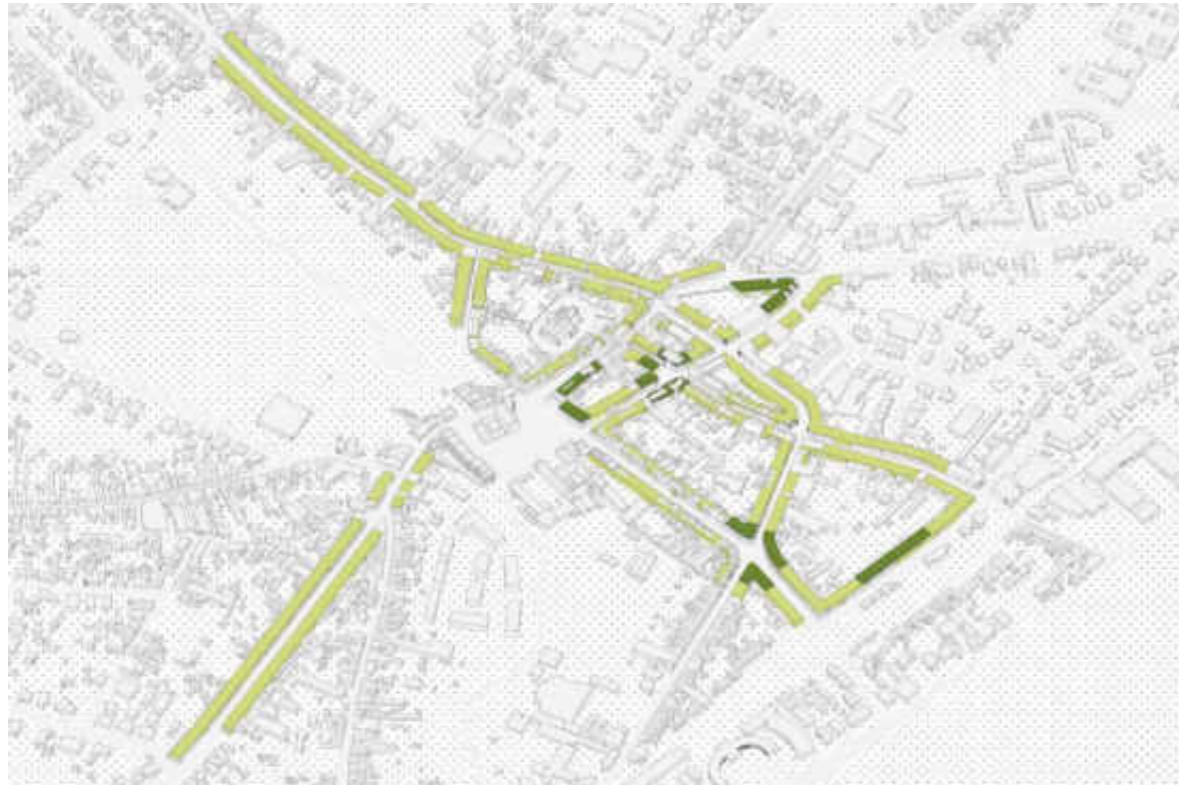
De strategie is gelaagd. Enerzijds wordt een verdichting binnen het bestaande bebouwde centrum mogelijk gemaakt. Hier zijn grotere bouwhoogtes toegelaten (concreet: zie verder), weliswaar rekening houdend met de randvoorwaarden vanuit de historische onderlegger.

Tegelijk zien we enkele projectzones in het centrum, waar mogelijkheden voor inbreiding bestaan binnen de bouwblokken. Hof ter Ede vormt binnen deze categorie de grootste te ontwikkelen site.

Een laatste verdichtingsstrategie wordt voorzien langs de aanloopstraten. Appartementen zijn ook hier mogelijk. Afhankelijk van de ruimtelijke condities wordt verdichting in aaneengesloten bebouwing, dan wel in losse volumes in het groen mogelijk.

-  Behoud karakter bebouwing (historische waarde ensembles)
-  Centrumverdichting (appartementenbouw mogelijk)
-  Projectzones
-  Aanloopstraat: verdichting mogelijk
-  Aanloopstraat: verdichting mogelijk mits behoud groen beeld en open karakter
-  Structurerende wijksen: voorstel behoud typologie





Groeimarges in het centrum

Algemeen gesteld wordt binnen de centrumfiguur 3 bouwlagen en een dak ($\leq 45^\circ$) de standaard. Bovenstaand onderzoek toont de marge t.o.v. de huidige situatie (in lichtgroen). Appartementsbouw en andere kleinere woontypologieën zijn binnen deze figuur mogelijk, behalve op de plaatsen waar dit vanuit cultuurhistorisch perspectief niet is aangewezen (zie ensembles: p. 34 e.v.). Tegelijk wordt rekening gehouden met de bezonning. In de straten met een profiel smaller dan 9 m. (bv. Stationsstraat) wordt de zgn. 45°-regel onverminderd toegepast zodat donkere straten vermeden worden: dit kan impliceren dat een 3de bouwlaag enkel mogelijk wordt mits terugtrekking van de bouwlijn (setback) op verdieping.

Accenten

Op plaatsen waar het profiel lokaal verbreedt (dus waar er 'ruimte' is), is een verdichting tot 4 bouwlagen en een dak ($\leq 45^\circ$) mogelijk. Hogere bouwvolumes (5-6 bouwlagen cfr. "building") worden als te stedelijk ervaren en zijn dan ook niet toegelaten.



Dorps karakter behouden

Buiten de centrumstraten staat het behoud van het dorps karakter voorop. Hier worden de bouwhoogtes beperkt tot 2 bouwlagen en een dak ($\leq 45^\circ$). Appartementsbouw is hier niet toegelaten.



Strategische inbreiding en afwerken van het weefsel

Een aantal ruimere bouwblokken en huidige restzones komen in aanmerking voor strategische inbreidingsprojecten. Verschillende typologieën zijn hier mogelijk, naar analogie met de geldende regels voor de rest van het centrum.

Hierna worden enkele van de aangeduide zones verder onderzocht. Zie ook p. 94 voor de uitwerking van Hof ter Ede, en p. 55 voor het bouwblok Brielstraat / Nieuwstraat / Boudewijn Lippenstraat / Stationsstraat.

Aanbeveling vervoltraject

Vertaling principes bouwmares / verdichtingsstrategieën in RUP centrum





Ontwikkelingsmarges Boudewijn Lippensstraat

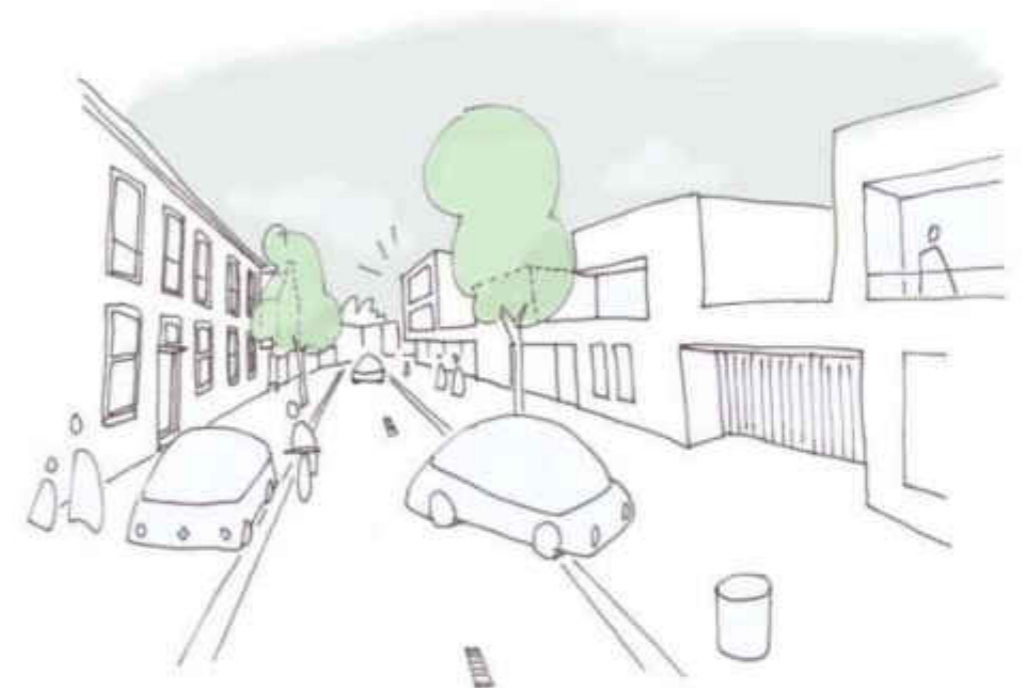
Hier en daar zijn de randen van de bouwblokken in het centrumgebied nog niet optimaal ingevuld. Bv. de Boudewijn Lippensstraat geeft voor een groot deel uit op parkeergarages. Dit is jammer voor de beeldkwaliteit en levendigheid van het centrumgebied.

Een eenvoudige randafwerking met woon- en winkelfuncties, die voorziet in ondergronds parkeren, zou het beeld van de straat versterken en laat extra woonverdichting in het centrum toe.



Ontwikkelingsmarges 39e Linielaan

Een zelfde verhaal voor de 39e Linielaan. Omwille van de oriëntatie en de beperkte diepte van de kavels kan hier gewerkt worden met patiotypologieën.



Aanbeveling vervoltraject

Opstart dialoog met eigenaars

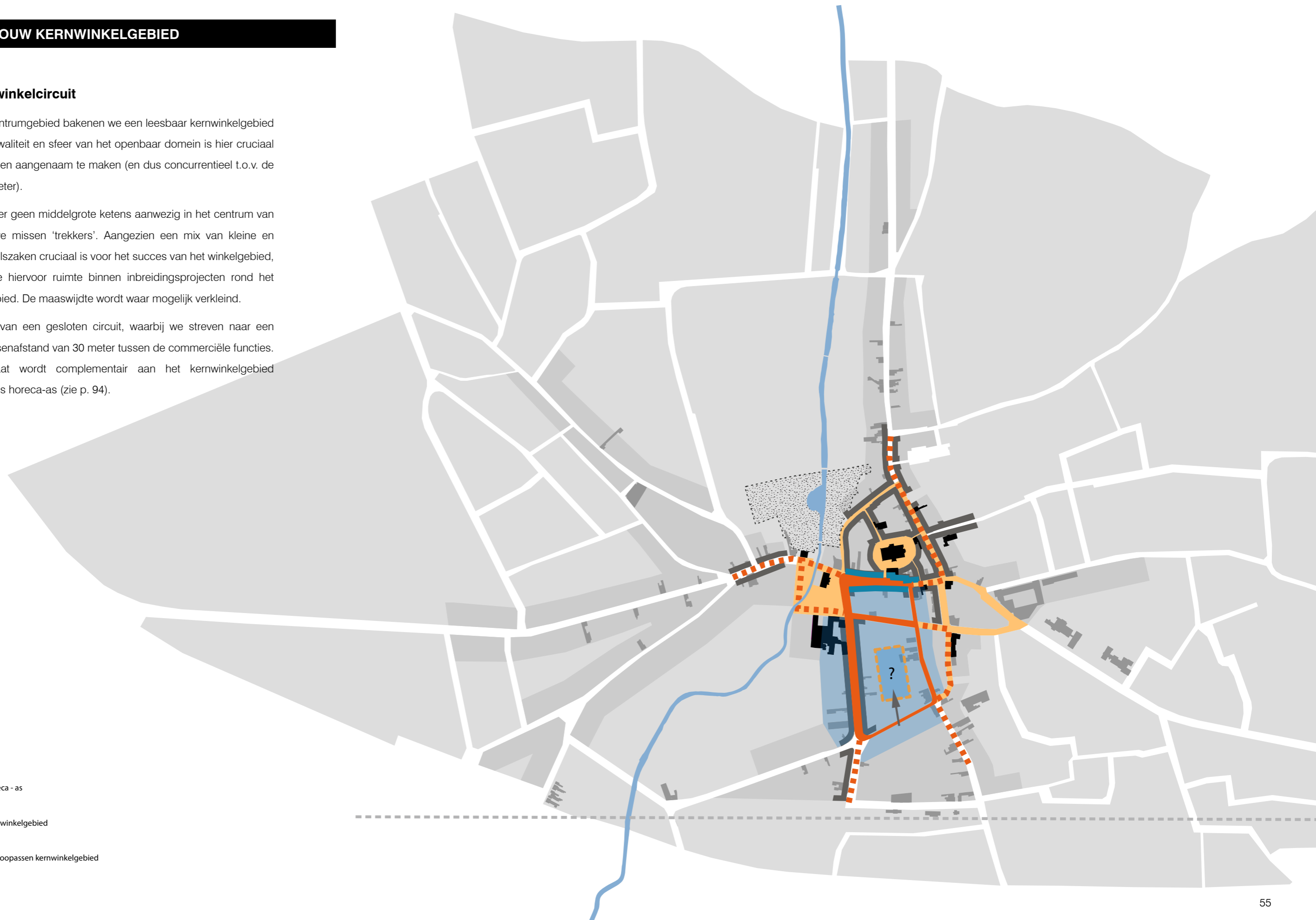
Gesloten winkelcircuit

Binnen het centrumgebied bakenen we een leesbaar kernwinkelgebied af. De beeldkwaliteit en sfeer van het openbaar domein is hier cruciaal om het shoppen aangenaam te maken (en dus concurrentieel t.o.v. de Handelskilometer).

Vandaag zijn er geen middelgrote ketens aanwezig in het centrum van Maldegem: we missen 'trekkers'. Aangezien een mix van kleine en grotere handelszaken cruciaal is voor het succes van het winkelgebied, reserveren we hiervoor ruimte binnen inbreidingsprojecten rond het kernwinkelgebied. De maaswijdte wordt waar mogelijk verkleind.

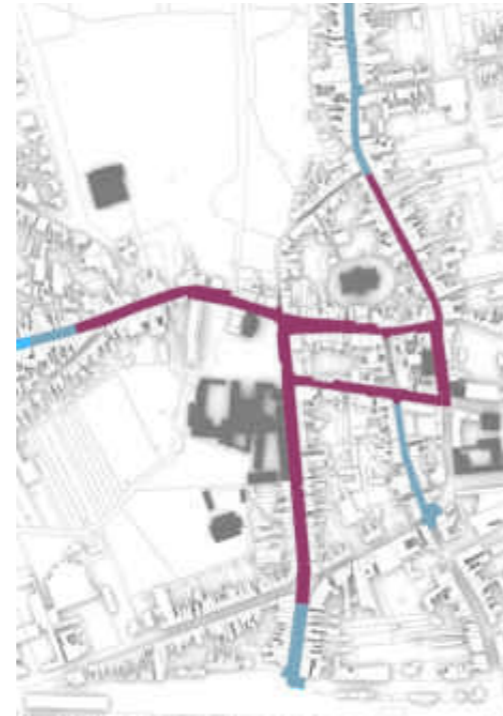
We gaan uit van een gesloten circuit, waarbij we streven naar een maximale tussenafstand van 30 meter tussen de commerciële functies. De Marktstraat wordt complementair aan het kernwinkelgebied uitgebouwd als horeca-as (zie p. 94).

-  Horeca - as
-  Kernwinkelgebied
-  Aanloopassen kernwinkelgebied





Huidige spreiding commerciële functies (blauw) en horeca (paars)



Afbakening kernwinkelgebied cfr. Strategisch Commercieel Plan (EROV-2007)

Functionele spreiding commerciële functies / horeca

Vandaag is er een zekere versnippering binnen de winkelstructuur. Hoe meer 'gaten' er vallen, hoe minder sterk het handelsapparaat wordt. Daarom streven we naar een concentratie binnen een duidelijk afgebakend kernwinkelgebied.

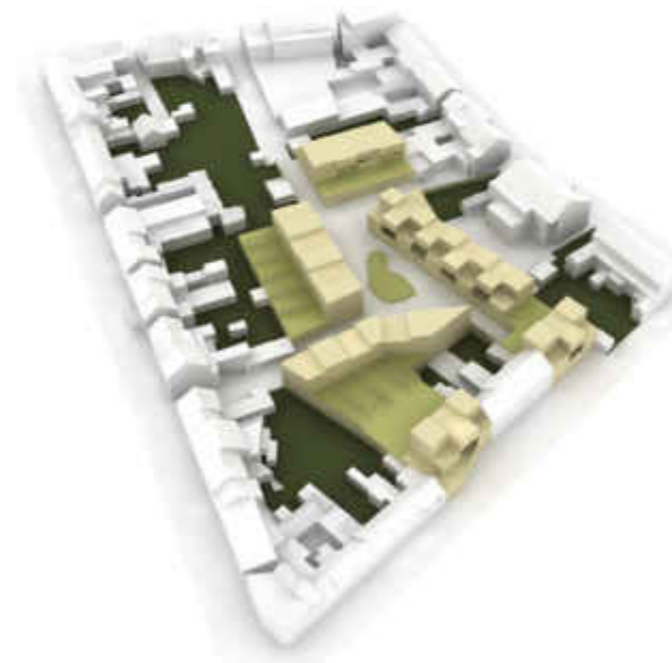
Afbakening commercieel centrum

De Nieuwstraat, Markt en de Marktstraat vormen de belangrijkste handelsassen. We stellen voor ook de Stationsstraat, de Boudewijn Lippensstraat en de Brielstraat deel te maken van het kernwinkelgebied, aangezien de potenties hier het grootst zijn. Tegelijk wordt hiermee het circuit gesloten.

Met de bovenstaande visie volgen we rigoures de aanbevelingen van het Strategisch Commercieel Plan (EROV-2007): nood aan concentratie winkelapparaat, introductie middelgrote ketens, verwevenheid met centrumfuncties, parkeeroplossingen, belang inrichting publiek domein,... Enkel de ruimtelijke doorvertaling van het kernwinkelgebied wordt bijgestuurd.

Aanbeveling vervolgtraject

Herinrichting Stationsstraat als centrum (winkelklimaat) / verhogen verblijfskwaliteit in andere straten kernwinkelgebied;
 Dialoog met private partij omtrent inbreidingsproject bouwblok Brielstraat / Boudewijn Lippensstraat / Stationsstraat / Nieuwstraat;
 Opmaak commercieel plan;
 Uitwerken juridisch kader met stimuli voor handel.

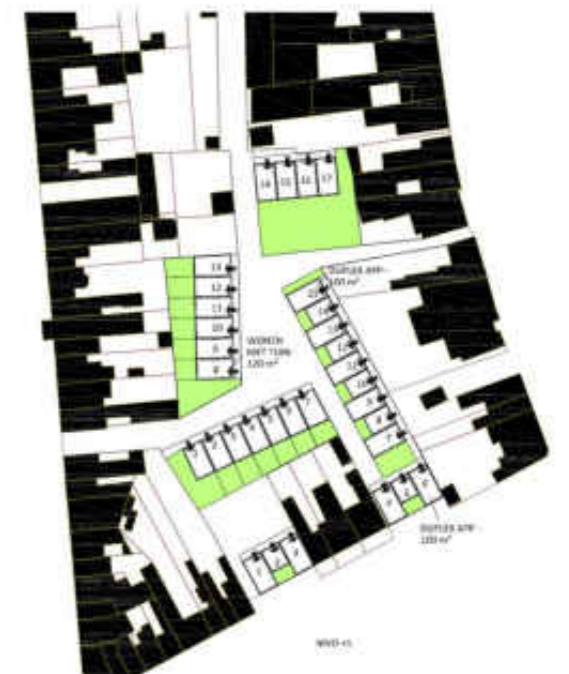


Strategische inbreiding bouwblok Brielstraat / Nieuwstraat / Boudewijn Lippensstraat / Stationsstraat

De binnenkant van het bouwblok Brielstraat / Nieuwstraat / Boudewijn Lippensstraat / Stationsstraat is vandaag nagenoeg volledig ingenomen door parkeerboxen. Door deze ondergronds te organiseren ontstaat een grote potentie voor inbreiding met een gemengd programma: commerciële functies op het gelijkvloers (3950 m²) en wonen op verdieping (32 wooneenheden).

Verschillende modellen werden ruimtelijk onderzocht. In het maximaal scenario wordt langs een intern verkeersvrij circuit door het bouwblok ruimte voorzien voor middelgrote winkelketens. Tegelijk verkleint de maaswijdte van het kernwinkelgebied, creëren we bijkomende verblijfsruimte in het centrum en bieden we een heldere oplossing voor het parkeren (140 PP ondergronds, waarvan 46 publiek, bediend via de Brielstraat) in de kern.

We verwijzen naar de winkelstraat binnen het bouwblok ten noorden van de Grote Markt in Beveren als referentie.



Een beleidsondersteunend mobiliteitsverhaal

Het wijzigen van de mobiliteit in het centrum is geen doel op zich, maar wordt wel erg bepalend om eerder geformuleerde doelstellingen voor het centrum van Maldegem effectief mogelijk te maken. Denken we bv. aan het opwaarderen (lees: verkeersluw) maken van de Markt en Marktstraat, het verhogen van de verblijfskwaliteit binnen het kernwinkelgebied,...

Het onderliggend doel is dan ook om een coherente mobiliteitsstructuur uit te bouwen die de leesbaarheid van het centrumgebied vergroot en een aangepast gedrag genereert van de automobilist t.v.v. de veiligheid van de zachte weggebruiker.

De beoogde aanpak voor het volledige centrumgebied heeft concreet betrekking op de volgende aspecten: het snelheidsregime, de uitbouw van eenrichtingsverkeer vs. dubbele richting in de aanloopstraten, de uitwerking van een parkeerbeleid met rand- en centumparkings en een aangepast circulatieplan.

-  Autovrij of autoluw centrumgebied
-  Enkele richtingstraten in centrumgebied (cfr huidige situatie)
-  Voorstel aanpassing rijrichting
-  Centumparking
-  Randparking
-  Geplande centumparking
-  Zoekzone mogelijke locatie voor eventuele centumparking
-  Aanloopstraten (toegang tot centrum)

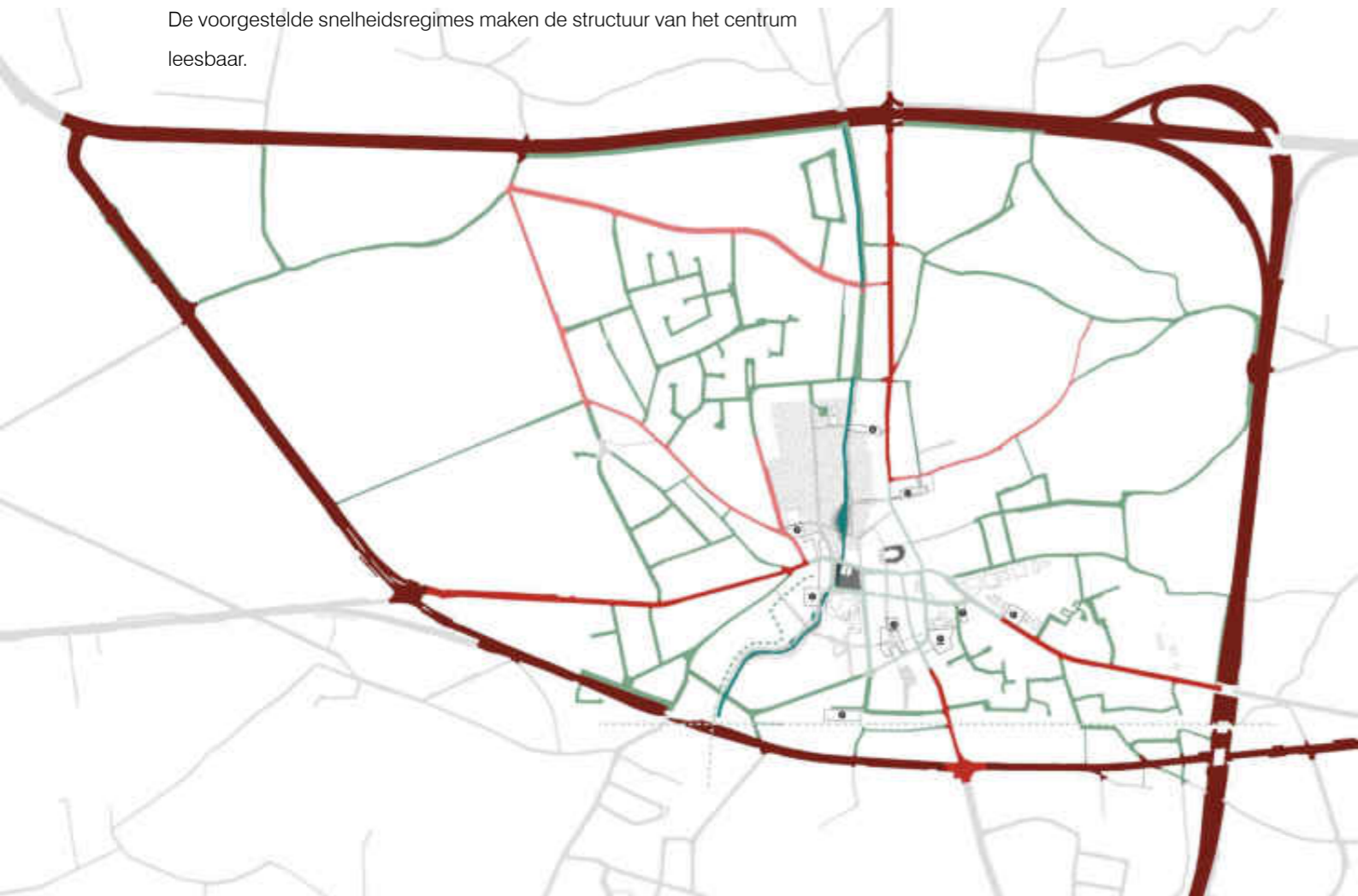


Een leesbaar snelheidsregime

De aanloopstraten naar het centrumgebied (de Noordstraat, Brugse Steenweg - Westeindestraat, Stationsstraat en Gentse Steenweg) worden voorzien in een Zone 50-regime. In het volledige centrumgebied wordt een zone 30 voorzien: Markt, Marktstraat, Nieuwstraat, Brielstraat, Stationsstraat (beginsectie), 39e Linielaan, Boudewijn Lippensstraat, Kanunnik Andrieslaan, Edestraat, Mevrouw Courtmanslaan, Noordstraat (eindsectie). De doorgaande beweging van het verkeer door het centrum wordt op die manier ontmoedigd t.v.v. de verblijfskwaliteit.

Ook de omliggende woonstraten worden opgenomen in een Zone 30-regime.

De voorgestelde snelheidsregimes maken de structuur van het centrum leesbaar.



- Zone 30 - centrumgebied
- Zone 50 - aanloopstraten
- Zone 30 - woonstraten
- Zone 50 - wijkontsluiting
- Zone 70/90/120 - ontsluiting hoger niveau

Een getrappt parkeersysteem

Het huidige verkeersmodel waarbij elke bezoeker kan 'parkeren voor de deur' binnen het centrumgebied is niet langer houdbaar. Daarom wordt ingezet op een getrappt systeem. De vier aanloopstraten bedienen telkens randparkings rond het centrumgebied (parkings zwembad, jeugdhuis, De Baere, OCMW Oud St.-Jozef, Stationsplein). Deze worden aangevuld met centraler gelegen ondergrondse publieke parkings, ontwikkeld in samenhang met inbreidingsprojecten. Volgende inbreidingsprojecten komen hierbij in aanmerking (niet limitatief): Hof ter Ede, bouwblok Stationsstraat / Brielstraat / Nieuwstraat / Boudewijn Lippensstraat, scholencluster Kanunnik Andrieslaan en voormalige site De Gilde en omgeving.

In het centrumgebied komt zo ruimte vrij voor bewonersparkeren en een hogere verblijfskwaliteit.



Het parkeerbeleid wordt ondersteund door flankerende maatregelen: variëren van de parkeertijd en parkeerkost in relatie tot de plaats worden belangrijke stimuli voor gedragsverandering. Zo kunnen parkings binnen de centrumfiguur - zowel ondergronds als bovengronds - betalend (en/of gelimiteerd in tijd) worden voor bezoekers, terwijl parkeren op de randparkings gratis blijft (en/of onbepaald in tijd). In de aanloopstraten kan een blauwe zone voorzien worden. Bewoners ontvangen een parkeerkaart en parkeren steeds gratis.

De concrete modaliteiten van het parkeerverhaal worden bepaald in het mobiliteitsplan.



Verfijning circulatieplan

In het centrum van Maldegem is de profielbreedte vaak beperkt. Sinds geruime tijd is dan ook voor het gros van de straten een enkele richting ingevoerd. Dit systeem heeft haar deugdelijkheid bewezen.

Een (beperkte) optimalisatie is echter aangewezen, om volgende redenen. Vooreerst is het verkeersbeeld niet overal in het centrumgebied hetzelfde. De leesbaarheid van het centrumgebied als geheel kan dus beter. Daarnaast verloopt nog te veel doorgaand verkeer door het centrum. De doorgaande beweging wordt daarom beter bemoeilijkt. Tenslotte wensen we de impact van het verkeer in het dorps hart (Markt - Marktstraat) zo veel mogelijk in te perken.



Concreet wordt een lussensysteem uitgebouwd dat vanaf de 4 aanloopstraten het centrum op een eenvormige manier ontsluit. Hiervoor wordt de rijrichting van de Brielstraat (sectie Nieuwstraat - Stationsstraat) aangepast. Om tot een eenvormig verkeersbeeld te komen in het volledige centrumgebied wordt ook voorgesteld de Nieuwstraat (op termijn) in te richten als éénrichtingsstraat.

Met de lussen introduceren we bewust een zekere omrijfactor in het centrumgebied, zodat de doorsteekbeweging mogelijk blijft, maar wel wordt vertraagd. De passant die het centrum als doorgangsbied ziet, wordt gestimuleerd via het hoofdwegennet te rijden. Het volledig 'knippen' van het verkeer wordt niet weerhouden omdat zich onvermijdelijk nieuwe problemen stellen waarvan de remedie erger is dan de ziekte.

Ook op de Markt wordt het verkeer georganiseerd in een lus in enkele richting langs de randen. Hiermee blijven alle functies bedienbaar (parking building, school,...) terwijl de Markt en de Marktstraat zich sterker dan vandaag aaneen hechten. De Marktstraat zelf blijft in de brede sectie verkeersvrij (enkel autotoegankelijk voor bewoners), waardoor terrassen en horeca hier alle kansen krijgen.

Aanbeveling vervolgtraject

Vertaling principes snelheidsregime, parkeerregimes, circulatieplan in Mobiliteitsplan



05 STRATEGISCHE Vernieuwingsprojecten voor Maldegem Centrum

In dit hoofdstuk gaan we in op de volgende concrete vernieuwingsprojecten: het herinrichtingsproject voor het park Sint-Anna, de herinrichting van het marktplein en de Marktstraat, de invulling van het projectgebied Hof ter Ede (inclusief vernieuwing site Maricolen) en een toekomstvisie voor Sportpark De Waele. Deze projecten hebben een strategische waarde voor de realisatie van de toekomstvisie op het centrum.



1777



Foto Sint-Annakasteel



1814



Vista door bosdeel



1922



Historisch brugje over de Ede

Historisch kasteelpark

Het centraal gelegen gemeentepark is een voormalig kasteelpark bij het Kasteel van Dhondt, in de volksmond beter gekend als het Sint-Annakasteel. Het gebouw dateert van circa 1860 en is geklasseerd als monument.

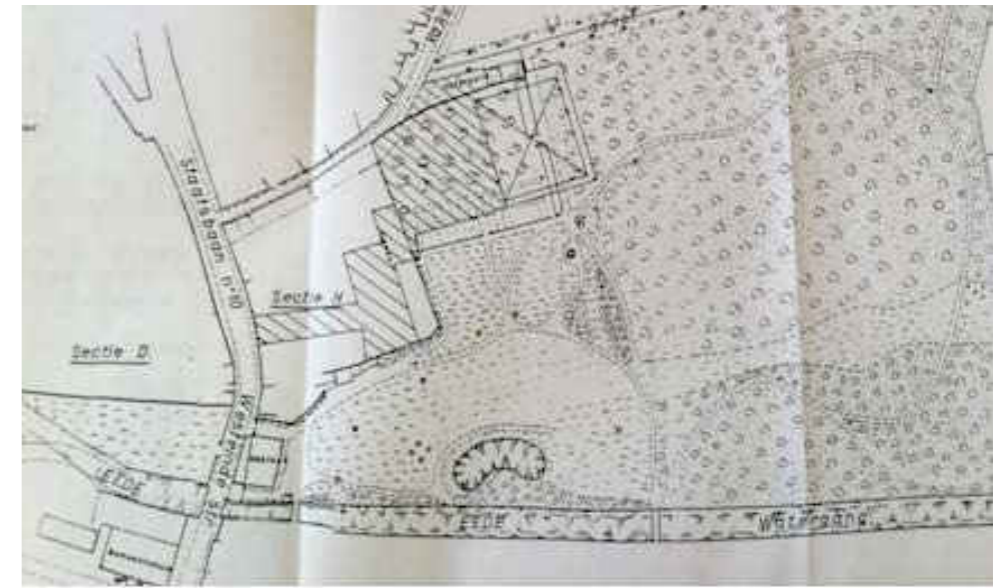
Het park zelf wordt in de jaren 1880 onder handen genomen met onder meer de rechtekking van de Ede en de aanleg van verschillende brugjes over de beek. Vermoedelijk dateert de parkaanleg in Engelse landschapsstijl ook uit deze periode. Na de dood van de laatste kasteelheer wordt het kasteel in 1957 aangekocht door de gemeente, waarbij het park een publiek karakter krijgt.¹ Het gebouw zelf wordt vervolgens in gebruik genomen door de tekenacademie, de politie en enkele gemeentelijke diensten. De gemeente zoekt momenteel een nieuwe bestemming.

Het oorspronkelijk opzet van de Engelse tuin is nog goed leesbaar: de slingerende paden, (enkele van) de metalen brugjes, de weidse grasperken en solitaire parkbomen (van 1ste grootteorde) maken deel uit van het oorspronkelijk ontwerp. Doorheen de tijd zijn echter ook een aantal aanpassingen gebeurd. Zo is op de plaats van de vroegere bijhooft het gemeentelijk zwembad gebouwd; op de plaats van de boomgaard is vandaag een parking. Daarnaast is ook de vista in het achterliggende bosdeel (tussen het kasteel en de vroegere weilanden) verdwenen door nieuwe beplanting. Enkele haagstructuren zijn toegevoegd, net als het beeldenpatrimonium dat hier in het kader van de Poëzieroute vanaf 1998 wordt uitgesteld.

1. Enkel het parkdeel ten westen van de Ede krijgt op dat moment een publiek karakter - zie verder.



Padenstructuur aan beide zijden van de Ede



Park Sint-Anna volgens de vroegere contouren (ten westen van de Ede), met publiek karakter



Park Wallyn (ten oosten van de Ede), tot de jaren '90 privaat



De Ede is niet zichtbaar vanuit het park / de groenstructuur scheidt de beide parkhelften

Beek als grens tussen twee parkdelen

Wat bijzonder opvalt is dat het park uiteen lijkt te vallen in twee aparte delen. De inrichting van de padenstructuur, zowel als de groenstructuur, delen het park functioneel op in twee helften. De Ede is hier niet het centrale bindende landschappelijk element; ze vormt integendeel een harde breuklijn in het park.

Dit is echter niet zo verwonderlijk als men zou denken. Slechts een deel van het huidige Sint-Annapark werd in 1957 voor publiek opengesteld, terwijl het deel ten oosten van de Ede nog jarenlang in private handen bleef, met de Ede als natuurlijke grenslijn.

De onvermijdelijke grote omloopfactor en de mentale barrière tussen de twee parkhelften vormen naar ons aanvoelen één van de belangrijkste pijnpunten van de huidige parkinrichting, waarvoor we een oplossing zoeken.



Zicht vanaf de houten brug over de natuurlijke oever van de Ede

Beperkte ecologische waarde van de serpentinevijver

Centraal in het park ligt de zgn. serpentinevijver, als aftakking van de Ede. De inrichting is gedateerd, waardoor de verblijfskwaliteit niet optimaal is. De haagstructuur verhindert het zicht op het water vanaf de omgevende zitbanken.

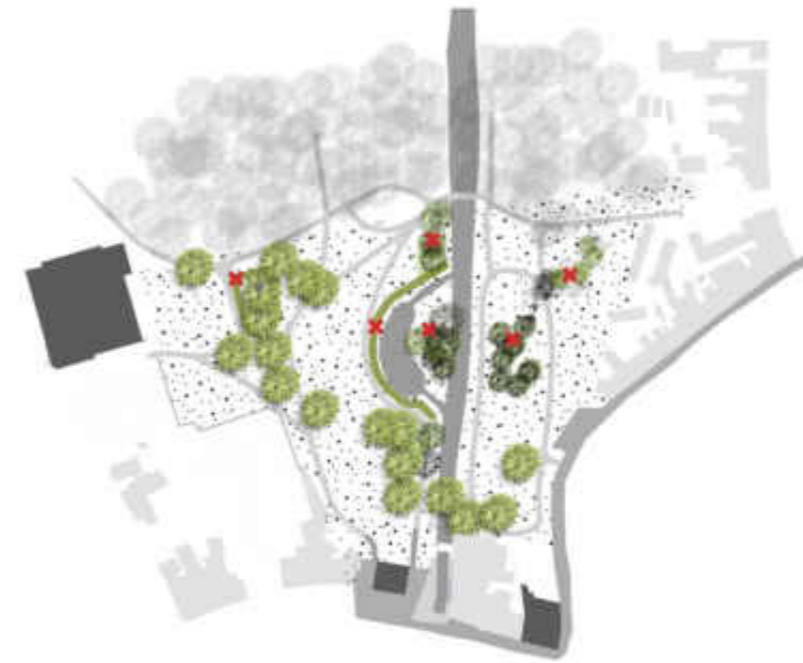
De rechte, verharde oevers maken daarenboven dat de ecologische waarde van de vijver erg beperkt blijft. We willen een nieuwe aantrekkelijke waterpartij, die de bewoners aanspreekt en tegelijk een hogere natuurwaarde in zich draagt.



Waardevolle esdoorn (maat: d=4.15 m.)



Hagen in paplaurier en hulst ontnemen het zicht op het water en het park



Solitaire parkbomen vs. haagbeplanting



Waardevolle solitaire vs. haag- en struikbegroeiing

In de voormalige kasteeltuin van het Sint-Annapark staan prachtige solitaire parkbomen. We zien o.a. esdoorns, tamme kastanjes, zomereiken, groene beuken, lindes en een enkele rode beuk, witte berk, paardekastanje en een magnolia. De grootste bomen hebben forse maten, met diameters van 3 tot 5.5 m. Behoud van deze bomen blijft uiteraard gegarandeerd.

Daarnaast zien we echter ook groenbeplanting die minder waardevol is. Met name de bomen en struiken (bv. hulst) rond de vijver en de haagstructuren (paplaurier) die het zicht op het water ontnemen, verstoren het beeld. Ook vanuit het zwembad, dat nochtans architecturaal helemaal gericht is op het park, wordt het zicht op het groen afgeblokt.



Doorzicht naar parking zwembad



Afgesloten parkrand kant Markt



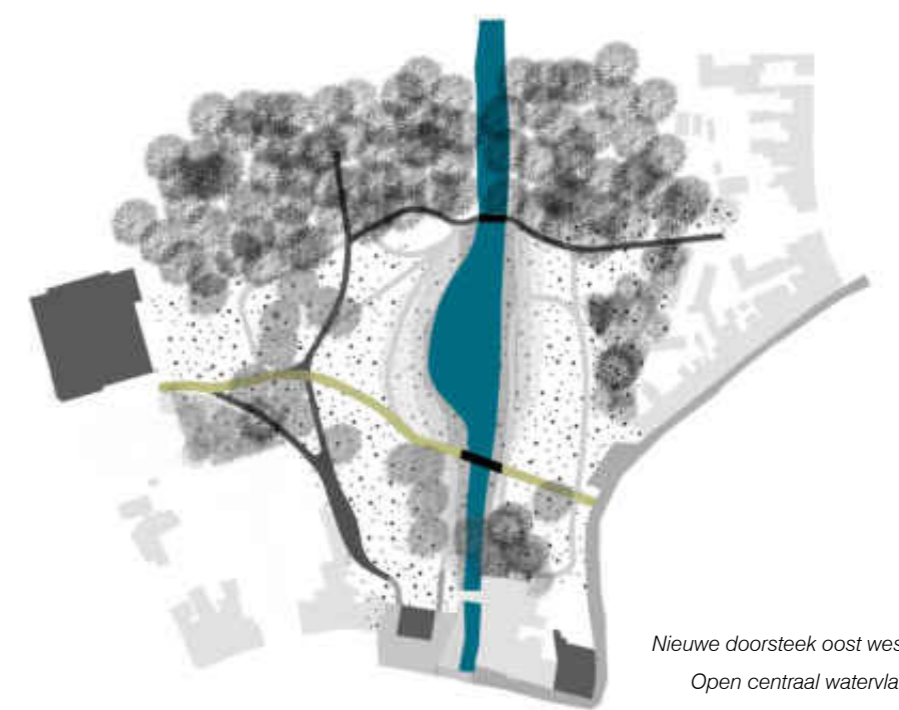
Afgesloten parkrand Edestraat

Op zoek naar een betere aansluiting op de omgeving

Het park als geheel ligt als het ware verborgen t.o.v. het omliggende weefsel. Langs de Edestraat wordt de begroeiing beter uitgedund (bvb. door opkronen bomen, snoeien of verwijderen heesters) zodat een opener beeld ontstaat.

Het marktplein en het park worden vandaag van elkaar afgesloten door hagen, waarachter geparkeerde auto's worden verstoppt. De zichtrelatie tussen de beide wordt geopend, met het Kasteel Sint-Anna als schakel. Niet alleen ruimtelijk, ook functioneel geven we deze plek beter de betekenis die ze toekomt: het historische Kasteel krijgt een horecafunctie die met terrassen uitgeeft op het park.

Op andere plaatsen zien we net het omgekeerde. Zo is de parking naast het zwembad niet afgesloten van het park. Hier zien we liever wel een dense begroeiing.



Nieuwe doorsteek oost west
Open centraal watervlak

Nieuwe brug linkt oost en west

We behouden de historische padenstructuur in het park. We voorzien wel een extra verbinding via een nieuw brugje tussen de Edestraat en het zwembad. Het park krijgt een evident gebruik, daar de omloopfactor wordt teniet gedaan.

Open watervlak centraal in het park

De serpentinevijver met harde randen maakt plaats voor een vernieuwde open waterpartij met zachte, groene oevers. Het wordt de centrale plek in de historische kasteeltuin van het Sint-Annapark, die de beide zijden van het park samenbrengt.

Afschermen achterkanten

Aan de achterkanten rond het park creëren we een gesloten beeld. Bomen en gesloten heestermassieven sluiten de randen waar nodig. Hiermee verwijzen we naar de "shrubs": de gesloten beplanting die vaak in een traditioneel Engels landschapspark is voorzien.

We maken met andere woorden het beeld open waar het open moet zijn, en we sluiten het af naar de achterkanten.



Afschermen achterkanten



Het verkeer wordt hier gereduceerd tot een enkele richting. De auto rijdt via een brug tussen Voor- en Achtermarkt. De Ede wordt opengewerkt en de groenstructuur loopt door over het plein. Op die manier sluit Markt in de toekomst direct aan op het park.



Huidige toestand: verharde, steile oevers / heesters en hagen rond water



Gewenste toestand: zachte, getrapte oevers / open beeld rond water



Ecologische oevers

Concreet openen we het beeld rond de Ede door uitdunning van de bomen en heesters, zodat een centrale plek ontstaat waar de oost- en westzijde van het Sint-Annapark versmelten.

De harde, steile oevers maken plaats voor zachte, groene oevers. De oevers worden getrapd uitgewerkt, zodat de biodiversiteit maximaal wordt gevoed.

We voorzien bankjes rond en tussen de oeverbeplanting; hier en daar is er een plek waar we tot bij het water kunnen. Enkele waterminnende bomen worden toegevoegd.

Met de voorgestelde inrichting vergroot zowel de verblijfskwaliteit als de ecologische waarde van de plek drastisch.



LEGENDE

Situering

- 1 Historisch parkdeel Sint-Annapark
- 2 Bosdeel Sint-Annapark
- 3 Zwembad
- 4 Edestraat

Behoud

- 5 Bosstructuur
- 6 Solitaire parkbomen (oa. esdoorn, tamme kastanje, zomereik, groene beuk,...)
- 7 Padenstructuur
- 8 Evenementenzone - gemaaid gras (tent)

Nieuw

- 9 Verbreding Ede
- 10 Oeverbeplanting: ecologische oevers
- 11 Bloemenweide
- 12 Brugje
- 13 "Shrub": gesloten heestersbeplanting voor achterkanten
- 14 Herbestemming Kasteel Sint-Anna: horeca
- 15 Herbestemming "gevangenis": horeca
- 16 Open zicht vanuit zwembad en Edestraat
- 17 (Optioneel: openwerken historische vista bos)

Aanbeveling vervolgtraject

Opmaak uitvoeringsdossier herinrichting parkdeel rond Serpentinevijver;
Opmaak parkbeheerplan (o.v. Harmonisch Park- en Groenbeheer);
Uitbouw noordzuid pad voor langzaam verkeer langs Ede.



Continuïteit groenstructuur

Het marktplein en de Marktstraat vormen het hart van de gemeente. Hier staat verblijfskwaliteit voorop!

Op de Markt verknoopt tegelijk het "natuurlijke" en het "menselijke" systeem (de Ede en het centrumplein). Het bijgevoegd plan toont dan ook een concrete vertaling van het basisconcept van het project: de natuurlijke blauwe en groene noordzuidstructuur wordt doorgetrokken over het Marktplein, waardoor een tweedeling ontstaat tussen een (verhard) "voor-" en (groen) "achterplein".



De Markt en de Marktstraat worden als een coherente centrumruimte ontwikkeld.



Alle evidente looplijnen worden gegarandeerd in de nieuwe inrichting.



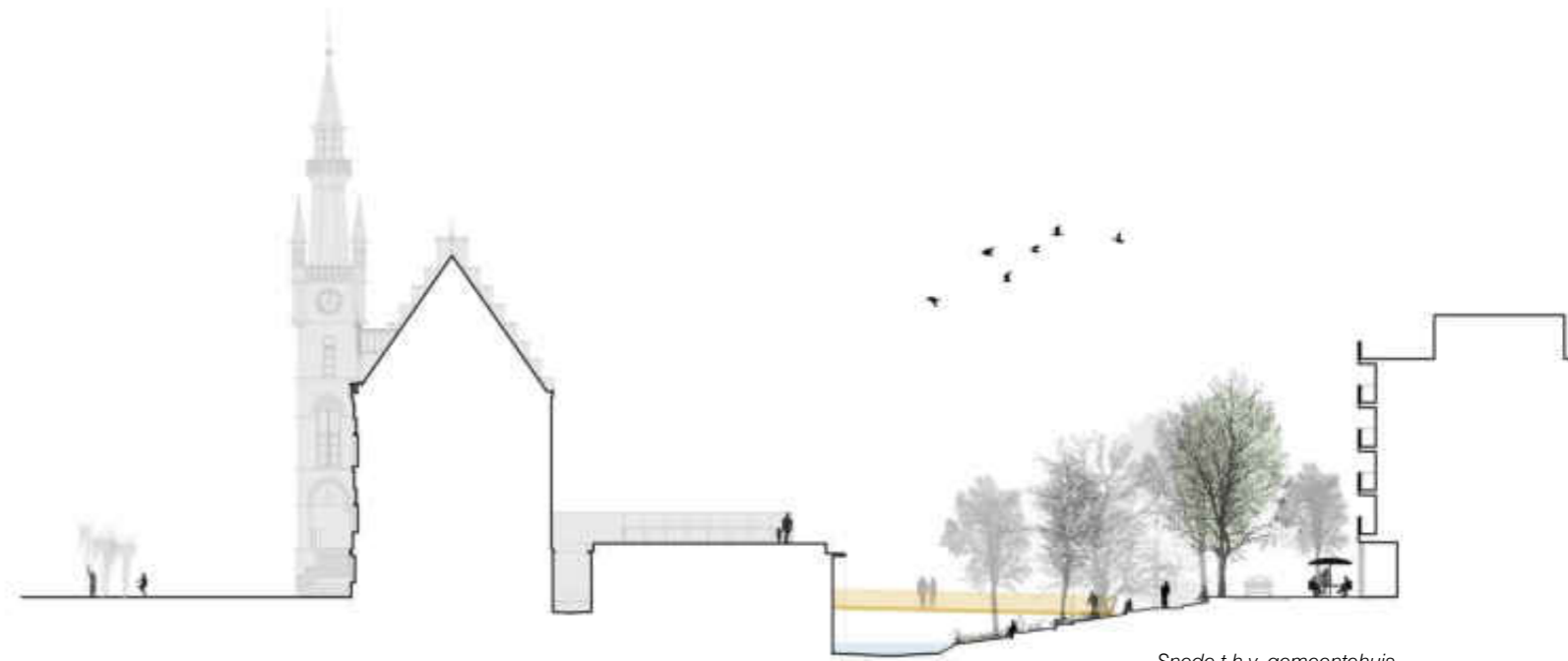
De waterstructuur wordt opengewerkt. Terrassen aan de westkant kijken uit over het plein.



Ook de groenstructuur wordt doorgetrokken over het plein. Een dense bomenstructuur op de 'Achtermarkt' verzacht het beeld op het achterliggend appartementsgebouw.



De 'Voormarkt' blijft zo veel mogelijk open zodat de zichtlijnen op het gemeentehuis zijn gegarandeerd. Een sobere inrichting van het plein accentueert het historisch erfgoed en laat een multifunctioneel gebruik toe.



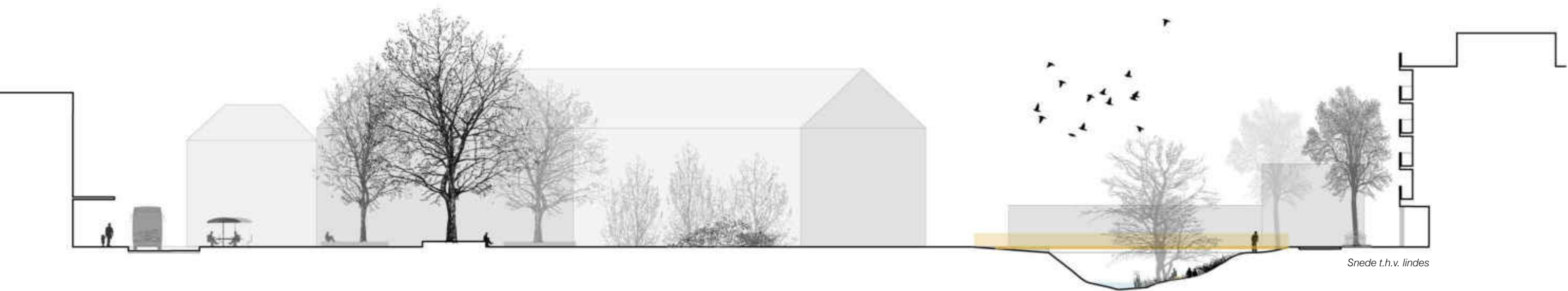
Snede t.h.v. gemeentehuis
In het talud naar de Ede zijn trappen en zitbanken voorzien die als tribune kunnen fungeren voor het dakpodium op het nieuwbouwvolume van het gemeentehuis

Inrichting Markt

Voor de concrete inrichting van het plein gaan we uit van een eenvormige, hoogwaardige en vlakke materialisatie (natuursteen) die aansluit op het historisch karakter van de site (cfr. beschermde gebouwen, dorpsgezicht, Frankische Driehoek,...). Op de "achtermarkt" wordt de Ede opengewerkt. De inrichting van de oevers varieert, zodat tegelijk een natuurlijk karakter rond het water wordt bekomen (bv. oeverbeplanting) zonder de stedelijke verblijfsfunctie, in aansluiting van het marktplein, te verliezen. Waar mogelijk wordt een flauwe helling voorzien, waar op verscheidene plaatsen trappen of terrassen worden ingebouwd. Zo ontstaan zitplekken met uitzicht op het plein of het dak van het vernieuwde gemeentehuis. Bomen in los verband zorgen voor een groene wand op het plein.

Aan de voorkant van het gemeentehuis wordt een open pleinruimte voorzien, die meervoudig gebruik toelaat. Een drietal lindes (1ste grootteorde) verwijzen naar het verleden. Fonteinjes zorgen voor levendigheid en aangenaam achtergrondgeluid.







Het verkeer rijdt in een enkele richtingslus langs de randen van het plein. Hierbij blijven alle omliggende functies bediend (bv. K&R aan de school), terwijl de oversteekbaarheid van de verkeersstromen sterk verbetert.

De Marktstraat wordt verkeersluw, waardoor een aangename terrasruimte voor de horeca ontstaat.





AL ONDER DE WEG VAN MALDEGEM

De Marktstraat wordt verkeersvrij (uitgezonderd bewoners). Hiermee wordt het verblijfskarakter van de historisch betekenisvolle centrumstraat in ere hersteld. De horeca krijgt hier alle kansen met zuidgeoriënteerde terrassen. Enkele solitaire bomen zorgen voor een groener karakter, zonder de monumenten af te schermen.

Aanbeveling vervoltraject

*Integratie principes mobiliteit in Mobiliteitsplan;
Inbouwen testfase verkeerscirculatie;
Opmaak inrichtingsplan voor Markt en Marktstraat;
Stapsgewijze realisatie.*



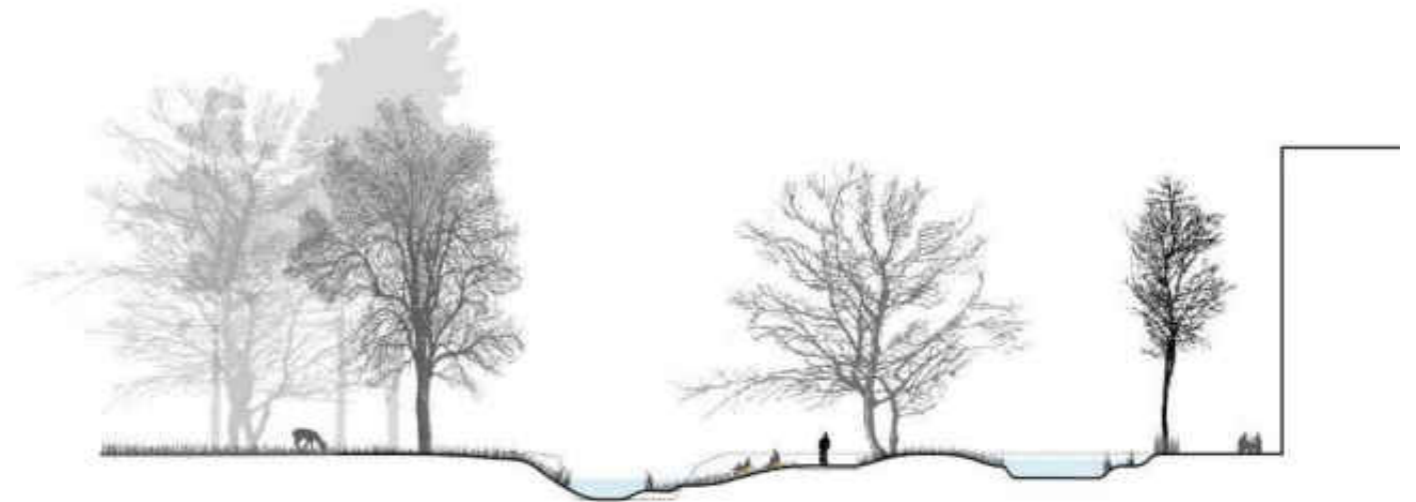


Ede als ecologisch en functioneel systeem

De Ede als ecologische en functionele drager

De Ede vormt een structurerend natuurlijk element dwars door het bouwblok. De zone rond de beek krijgt daarom een publiek karakter, van waaruit de nieuwbouwwontwikkeling in het bouwblok wordt ontsloten voor fietsers en voetgangers. Het groensysteem langs de Ede wordt tegelijk deel van de noordzuidroute voor langzaam verkeer. Noordelijk sluit het nieuwe pad direct aan op het marktplein, zuidelijk (op termijn) op de fietsas langs de spoorweg.

De bestaande waardevolle groenelementen langs de beek worden behouden. Door een (gedeeltelijke) aanpassing van de oeverhelling (rekening houdend met het vereiste onderhoud van de beek) werken we aan een gedifferentieerd groenbeeld en vergroten we de ecologische waarde.



Een leeg binnengebied in het hart van de kern

De binnenkant van het bouwblok Nieuwstraat - Brielstraat - Weggevoerdenlaan - Bogaerdestraat is vandaag onderbenut. Het is zelfs enigszins bevreemdend dat op een steenworp van de centrale Markt nog weilanden zijn gelegen. Het projectgebied 'Hof ter Ede' is dan ook een uiterst geschikte locatie voor verdichting van het centrumweefsel. De ontwikkelingspotenties worden sinds 2007 bepaald door het BPA Hof ter Ede.

De percelen ten noorden van de Ede zijn in handen van een private partij, die hier een gemengd woonproject voorziet. Tegelijk wenst de raad van bestuur van de Zusters Maricolen een toekomstbeeld uit te tekenen voor de vernieuwing van de school. Hiermee ontstaat een belangrijke opportuniteit om de ontwikkeling van het bouwblok als geheel te sturen, volgens de volgende principes.





Doorsteek langs Nieuwstraat

Doorsteek als relatie Nieuwstraat - binnengebied

Ondanks de centrale ligging zit het projectgebied Hof ter Ede vandaag goed 'verstopt' binnen de randbebouwing. We streven naar een sterke publieke aansluiting op Markt, maar ook op de Nieuwstraat: via een publieke pleinruimte ten zuiden van de kloostergebouwen.



Dwarsverbindingen door het binnengebied

Dwarsverbindingen voor een permeabele bouwrand

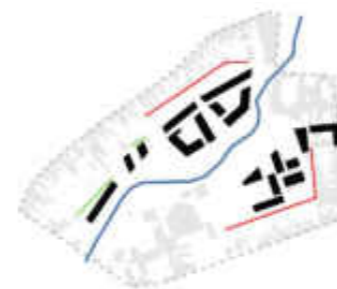
Het bouwblok vormt vandaag veruit het grootste ondoordringbaar gebied in het centrum van Maldegem. We zoeken daarom zoveel mogelijk doorsteken voor langzaam verkeer tussen de randen en de Ede. De maaswijdte in het centrumweefsel wordt verfijnd; het nieuwe publieke groensysteem wordt toegankelijk gemaakt.



Dwarse bomenrijen in de Edevallei

Dwarse groenstructuur op de Ede

De routes voor langzaam verkeer dwars op de Ede vormen de kapstok voor de uitbouw van een leesbare landschappelijke structuur: bomenrijen begeleiden de nieuwe paden.



School en woonproject bouwen randen af

Afbouwen van de randen

Vandaag geeft de randbebouwing vaak met de achtergevel en tuin uit op het binnengebied. We streven naar een formeler karakter van het publiek domein. Door afwerking van de randen - tuin tegen tuin - wordt het 'achterkant-gevoel' teniet gedaan.



Volumes richten zich tot een binnentuin

Volumes geschakeld rond binnentuin

Zowel voor de woonontwikkeling als de school gaan we - waar de diepte van het bouwblok dit toelaat - uit van binnentuinen. Deze tuinkamers krijgen een (semi-) privaat karakter, en bouwen een extra gradiënt in tussen de gebouwen en de publieke groenstructuur. In het geval van de school gaan ze een open relatie aan met het centrale parkdeel, zodat het groene karakter van het binnengebied nog verder wordt versterkt.





Parkeerstraat

Doorsteek langzaam verkeer vanaf
Bogaardestraat

Woonontwikkeling Hof ter Ede

Ede als groene drager

Randafwerking wonen

Toegang gemotoriseerd verkeer

Woonzorgcluster

Publieke pleindoorsteek

Publiek groen
noord-zuid pad

Ontwikkeling school

Woonhoven



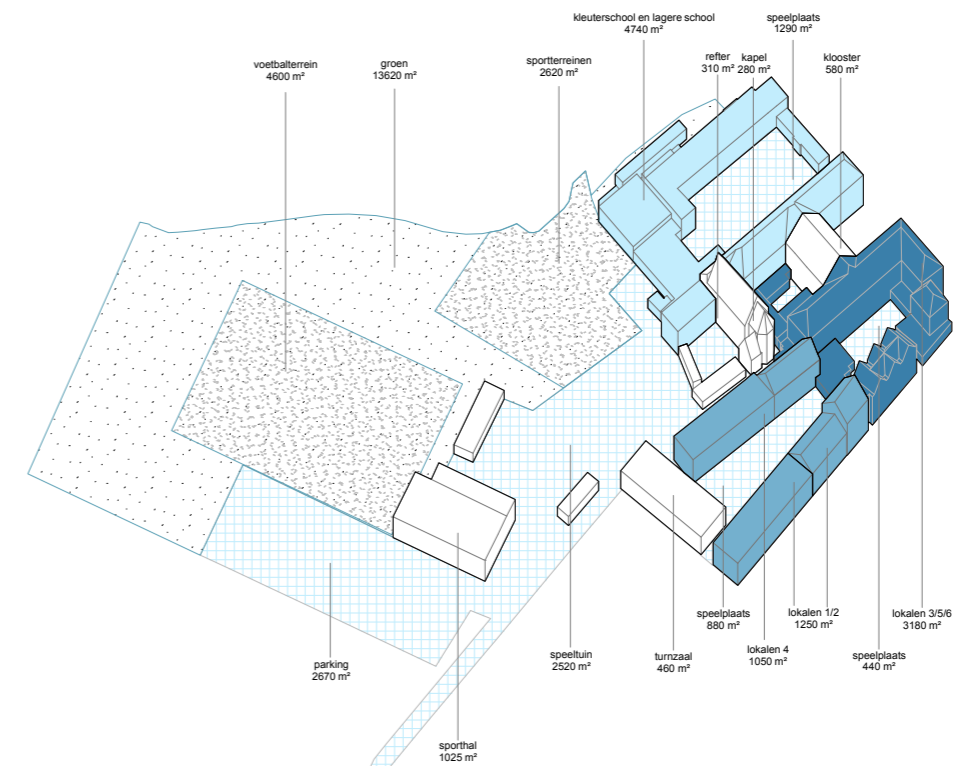


Een landschappelijke scholencampus voor Maldegem Centrum

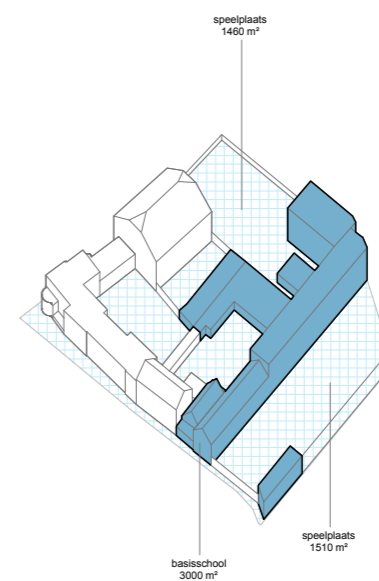
De school Zusters Maricolen is aan vernieuwing toe: het patrimonium is sterk verouderd. Een totaalvisie dringt zich op.

We menen dat deze probleemstelling tegelijk grote opportuniteiten met zich meebrengt. Het inzicht hierbij is dat beter verschillende delen van de school worden afgestoten zodat middelen vrijkomen voor een geïntegreerde en duurzame oplossing. De campus Zusters Maricolen op de Markt én de campus 39e Linielaan / K. Andrieslaan / Zwarte Zusterslaan krijgen hierbij een nieuwe plek in het binnengebied van het bouwblok, geënt op de groene ruimte en de route voor langzaam verkeer langs de Ede.

Zo ontstaat een winwin-situatie voor de gemeente en de school.



bestaande situatie School Zusters Maricolen

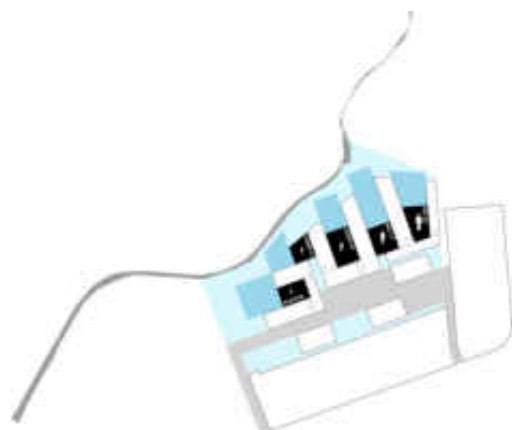


bestaande situatie School 39e Linielaan

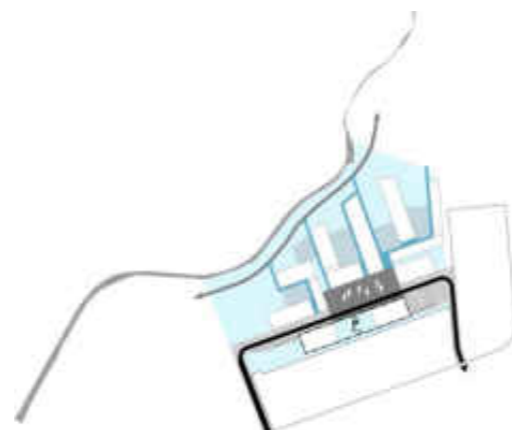
Organisatie

De klasgebouwen worden geconfigureerd als U-volumes die zich richten naar de nieuwe parkruimte langs de Ede. Tegelijk bakenen de gebouwen zo ook een afsluitbare zone af, die aparte speelruimtes voor de verschillende graden bepaalt.

De toegang voor fietsers en voetgangers is via de parkkant langs de Ede. Op de koppen van de gebouwen voorzien we dan ook fietsenstallingen. De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer (en levering) gebeurt via een lus in enkele richting vanaf de Brielstraat. Deze toegangsas bedient een K&R zone en de parking. Aansluitend hierop worden de sportaccommodaties (bestaande en nieuwe sporthal, turnzaal) voorzien, zodat die ook buiten de schooluren kunnen gebruikt worden. Het dubbelgebruik biedt een bijkomende financiële input.



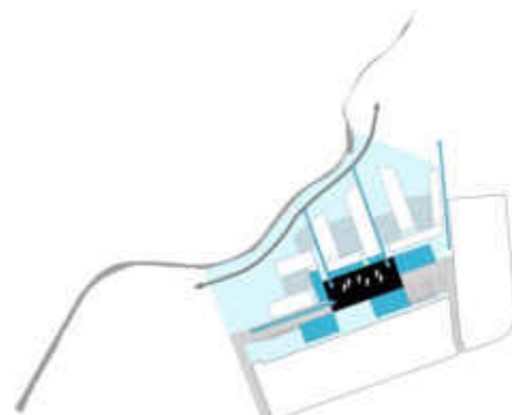
Buitenruimte voor verschillende graden



Adres van de school: de Edevallei voor langzaam verkeer of lus vanaf Brielstraat voor gemotoriseerd verkeer



Fietsenstallingen op de kopjes



Naschools gebruik van sportzalen en lokalen



Het huidige aantal leerlingen van de campus Zusters Maricolen (in een tweede scenario aangevuld met de campus 39e Linielaan) vormt het vertrekpunt van de berekening van de benodigde vloeroppervlakte voor het nieuwe schoolcomplex. Afhankelijk van de gehanteerde richtlijnen enerzijds van de zgn. "fysische en financiële normen" (cfr. Besluit Vlaamse Regering, 5 okt. 2007), of anderzijds volgens de richtwaardes van de Vlaamse Bouwmeester (cfr. "Naar een inspirerende leefomgeving - Instrument voor duurzame scholenbouw", GO, 2010) komen we uit op richtwaardes tussen ca.10.000 en 15.000 m² voor de campus Zusters Maricolen, en tussen ca.15.500 en 18.000 m² incl. campus 39e Linielaan. Met de voorgestelde footprint van de nieuwe schoolgebouwen impliceert dit dat 2 à 3 bouwlagen volstaan om de benodigde vloeroppervlaktes te voorzien.

BEBOUWING VOLGENS FYS. & FINANCI. NORMEN			
	zonter 39e	incl. 39e	
huidig aantal ln	14250	17076	
incl. marge	15311	18055	
BEBOUWING VOLGENS RICHTWAARDES SCHOLENBOUW			
	zonter 39e	incl. 39e	
huidig aantal ln	9475	11739	
incl. marge	10216	12444	
BEBOUWING MASTERPLAN OULB			
2 bouwlagen			11514
2,5 bouwlagen			14070
3 bouwlagen			16525
3,5 bouwlagen			19021



Referentie relatie school met groenstructuur



Impressie: zicht vanaf Ede-pad over nieuwe publieke pleinruimte naar Nieuwstraat
Integratie bestaande kloostergebouw links / nieuw schoolgebouw rechts

We zetten in op een sterke relatie van de school met het park langs de Ede. Niet alleen krijgt de school hier een adres, tegelijk wordt gezocht naar een complementaire inrichting van de publieke groenzone. Zo worden sportveldjes (basket, trapveldje,...) niet 'intra muros' voorzien, maar maken ze deel uit van de publieke ruimte: tijdens de schooluren kunnen leerlingen er gebruik van maken, buiten de schooluren een ruimer publiek. In de overgangszone tussen de afgesloten speelzones bij de klassen en het park kunnen bv. ook groenten- en pluktuinen geïntegreerd worden. De parkzone wordt m.a.w. actief gebruikt door de school en krijgt een educatieve meerwaarde.

Aanbeveling vervolgtraject

Opmaak masterplan scholencampus

Opmaak financieel plan (PPS - subsidieaanvraag Vlaamse Overheid)

Duurzame woonverdichting op maat van de gemeente

Ten noorden van de Ede wordt een nieuwe wooncluster voorzien, ingepast in de stedelijke context. De gebouwenconfiguratie geeft een antwoord op de ruimtelijke condities van de plek.

Vooreerst wordt de rand afgebouwd: grondgebonden woningen geven uit op een nieuwe erfstraat, die wordt ontsloten via de Weggevoerdenlaan. Dit erf krijgt een verkeersluw karakter; de doorgaande beweging vanaf de Markt is enkel mogelijk voor fietsers en voetgangers. Bezoekers blijven aan de rand. De rijwoningen sluiten via de tuin ook aan op het bestaande parkeerstraatje achter de Bogaardestraat. Omwille van de bezonning worden voortuintjes voorzien.

Aansluitend op de parkruimte worden twee U-vormige volumes voorzien, met appartementen die alle gericht zijn (living en terrassen) naar de groenzone. De appartementen krijgen een adres aan de centrale binnentuin. Op het gelijkvloers aan het park is de uitbouw van horeca en terrassen mogelijk.

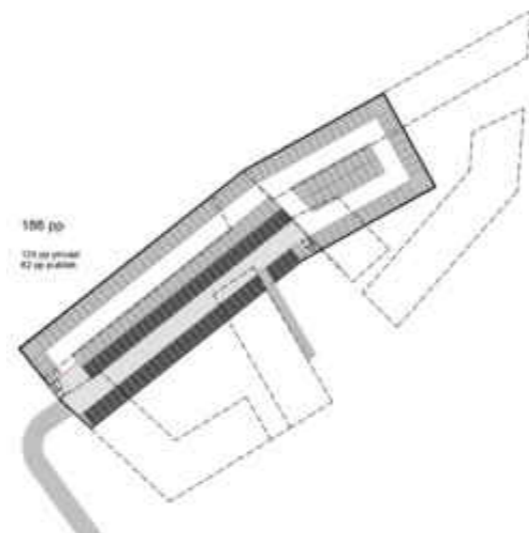




Impressie: zicht op erfstraat en binnenkant bouwblok

De nieuwe ontwikkeling sluit zo veel mogelijk aan op de bestaande bebouwing. Volgens de algemene principes van de woonverdichting (zie p.48 e.v.) gaan we uit van gemiddeld 3 bouwlagen; accenten tot 4 bouwlagen zijn enkel mogelijk aan de parkzijde (cfr. grootschalig publiek domein). In totaal wordt hier voorzien in een 85-tal nieuwe woonunits: 26 grondgebonden woningen, en 59 appartementen.

Het parkeren gebeurt ondergronds. Een deel van de ondergrondse parking wordt publiek, ter compensatie van de afname van het parkeervolume op de Markt.



Referentie open bouwblok met toegangen via semi-private binnentuin



Impressie: zicht op erfstraat en binnenkant bouwblok

Aanbeveling vervoltraject

Dialogo met private partij - bijsturen plannen volgens basisprincipes (reeds opgestart)

De woonhoven

Aansluitend op de Brielstraat en de Weggevoerdenlaan vertoont het bouwblok een sterke versnippering: enkele woonfragmenten wisselen af met (vroegere) bedrijfsgebouwen (bv. houtzagerij, supermarkt met parking,...). Verdichting van het woonweefsel is hier dan ook wenselijk. Hierbij is het niet aangewezen enkel de randen af te bouwen. We gaan graag uit van de eigenheid van de plek: de vroegere bedrijfsgebouwen met typerende shed-daken worden geïntegreerd in de woonontwikkeling. De grote diepte van de percelen maakt het mogelijk om zgn. 'woonhoven' uit te bouwen.



Concreet kan de ontwikkeling gefaseerd gebeuren per perceel. De woongebouwen worden geclusterd rond assen die ontsluiting toelaten via de Brielstraat. De woonhoven worden niet traditioneel vertuind, maar hebben een semi-publiek karakter: de gebouwen zijn geïntegreerd in de groene parkruimte langs de Ede.

Voor het bestaande industrieel patrimonium wordt gezocht naar complementaire functies met een meerwaarde voor het omliggende woonweefsel: bv. overdekte speelruimte, horeca, winkels, start-ups creatieve bedrijvigheid,...

Aanbeveling vervolgtraject

Dialog met private partijen.



Woonzone als toegang aan de Weggevoerdenlaan

Ook langs de ontsluitingsweg naar het projectgebied Hof ter Ede worden nieuwe woonontwikkelingen mogelijk. Op die manier verhoogt het formele karakter van de toegangsas.

Hierbij voorzien we rijwoningen die tuin tegen tuin aansluiten op de bestaande private kavels. Het parkeren wordt geclusterd aan de rand.

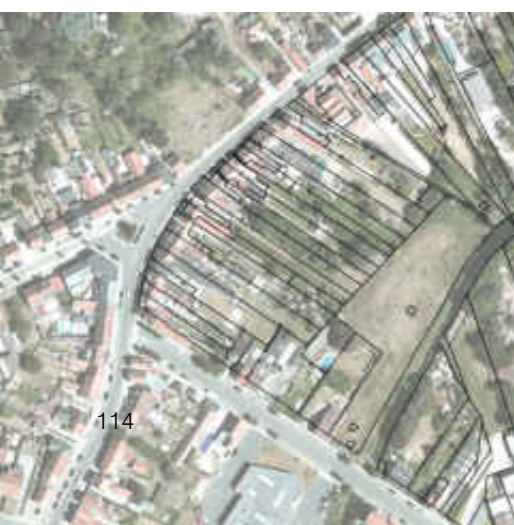


Een woonzorgcentrum met blik op landschap en Markt

Wanneer wordt geopteerd voor een verhuis en nieuwbouwontwikkeling van de Zusters Maricolen - zoals hierboven voorgesteld - komen de huidige schoolgebouwen vrij. Het waardevol historisch patrimonium wordt behouden als basis voor een nieuw gebouwencomplex. Omwille van de centrale ligging in het centrum en de bouwtypologie wordt hier de uitbouw van een woonzorgcentrum voorzien.

Het gebouwencomplex komt los te staan tussen de Markt en een nieuwe autovrije pleinruimte tussen de Nieuwstraat en het park langs de Ede. Aan deze zonzijde wordt de uitbouw van terrassen in de omgeving van het kapelgebouw evident. De Crommewegewatgang (zijbeek van de Ede) wordt opengelegd; ze bepaalt de contouren van deze nieuwe centrumruimte.

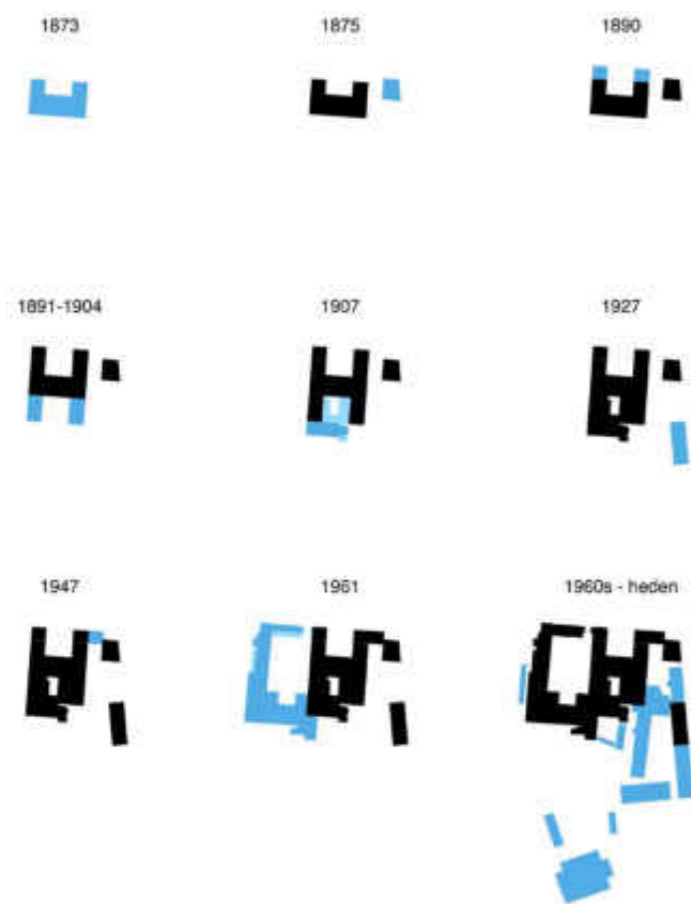
Gebouwen langs de Nieuwstraat bieden plaats aan commerciële functies op het gelijkvloers en wonen op verdieping.





Bouwhistoriek legt waardevolle bouwkundige elementen bloot

Onderstaand tonen we de groei van het scholencomplex doorheen de tijd. De oudste delen - die niet toevallig ook beschermd zijn als monument - integreren we in het nieuwe project: in het bijzonder het kloostergebouw (H-vorm: 1873-1904), de kapel (1907) en de directeurswoning (1875).



Interne tuinkamers

Aansluitend op de historische gebouwen worden twee U-vormige gebouwen voorzien. Door de inplanting van de nieuwbouwvolumes ontstaat een gebouwencomplex met verschillende binnentuinen, die ook de kwaliteit verzekeren voor de kamers aan de 'binnenkanten'.

De bouwlijn van het gebouw aan westelijke zijde wordt zowel aan de kant van de Markt als de Ede achteruit getrokken t.o.v. de huidige bouwlijn (kleuterschool). Op die manier is een evidente en ruime aansluiting verzekerd tussen de Markt en het nieuwe Edepark.



totale vloeroppervlakte cluster	7858	m2
servicellats	3875	m2
woonzorgcentrum	4183	m2
servicellats	49	
woonzorgcentrum	64	

Aanbeveling vervolgtraject

Aftoetsen en uitwerken PPS project met gespecialiseerde ontwikkelaars woonzorgcentra



Van sportcluster naar sportpark

Op de site De Waele worden verschillende sportfaciliteiten geclusterd: sporthal MEOS, tennisterreinen (4), beachvolleybalterreinen (2), een voetbalweide en een atletiekpiste. Ook de terreinen en tribune van KSK Maldegem zijn hier gelegen. Een clustering van zo veel sportinfrastructuur heeft een grote meerwaarde.

Voorlopig houdt het hier echter op. De site is niet aangekleed, en om die reden weinig aantrekkelijk voor niet-sporters. Je gaat er niet heen als je er niet moet zijn en dat is jammer.



Referentie Blaarmeersen Gent

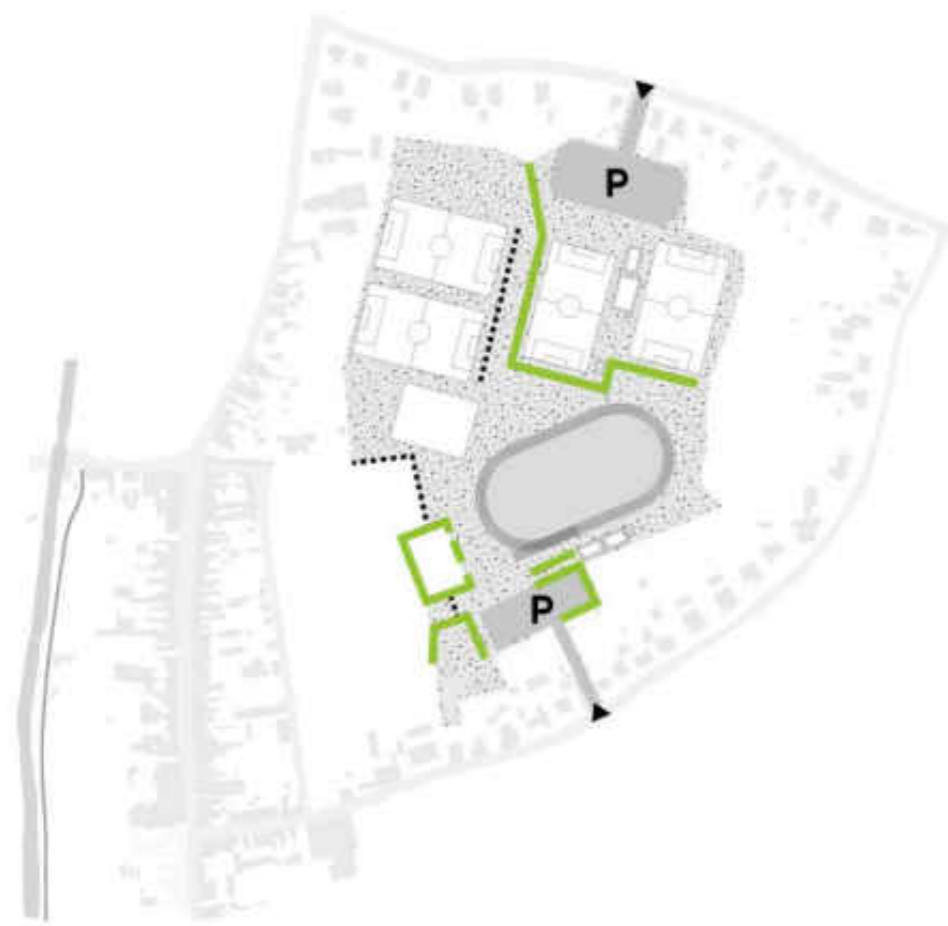


Naar analogie met de Blaarmeersen in Gent kan deze plek uitgebouwd worden tot een veelzijdig sportpark voor een breed publiek. Door een genereuze groene inkadering en het opladen van de huidige restzones met extra sport- en spel functies vergroot de belevingswaarde drastisch.



Gefragmenteerde interne organisatie vandaag

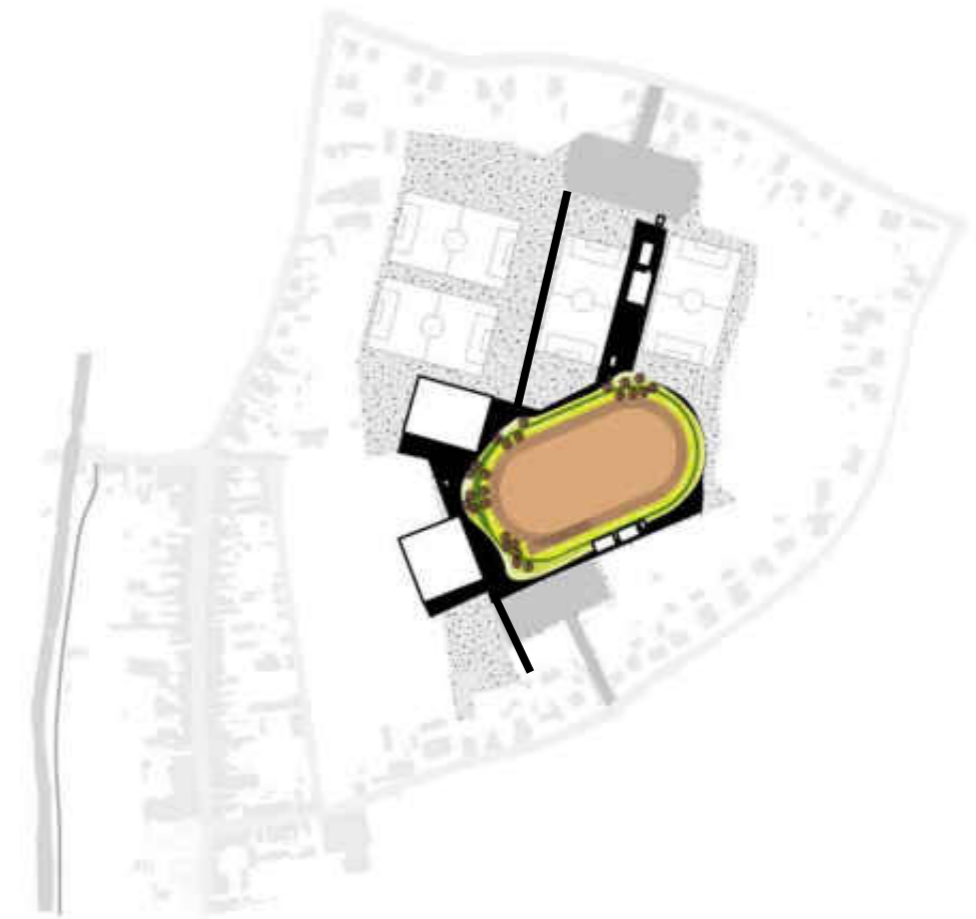
Vandaag zijn de verschillende sportclusters duidelijk van elkaar gescheiden. Door het prominent aanwezige hekwerk staan de sportfuncties centraal op de site met de rug naar elkaar gekeerd. Een pad tussen de Bloemestraat en de Kleine Warmestraat is er niet.



Een heldere eenvormige structuur in de toekomst

We stellen voor een centrale figuur uit te bouwen om de atletiekpiste waarrond alle andere sportfuncties ook worden ontsloten (al dan niet als tweede toegang). De clustering wordt hiermee effectief gevalideerd. Langs deze rondgang worden rustplekken ingebouwd, bv. banken in de taluds die tegelijk fungeren als tribune voor de atletiekpiste.

Op momenten dat specifieke zones niet mogen betreden worden (bv. hoofdplein KSK Maldegem) blijven ze afsluitbaar.



Aantakken op de noordzuidas voor langzaam verkeer

De sportcluster De Waele ligt vandaag een beetje 'achterin'. Er zijn enkel toegangen via de Bloemestraat en de Kleine Warmestraat, die bovendien telkens rechtstreeks uitgeven op autoparkings. Hoewel we direct bij het centrum van Maldegem aansluiten is de mentale afstand tot de sportcluster groot.

Enkele alternatieve toegangen voor langzaam verkeer liggen voor de hand. De Dreef, vandaag een (toegang tot een) achterliggend parkeerstraatje met privaat karakter, kan door fietsers gebruikt worden om rechtstreeks aan te sluiten op de Oude Aardenburgse Weg en (via de site van het jeugdhuis De Redekiel) de Noordstraat. Een doorsteek naar het park via de parking De Baere kan (op termijn) ook gefaciliteerd worden.

Telkens wordt de aansluiting gezocht met de noordzuidroute voor langzaam verkeer langs de Ede. Niet alleen de sportcluster, maar ook de KSA-site sluit aan op deze nieuwe veilige fietsontsluitingen.

Extra activiteiten in het sportpark

We stellen een doorgedreven groenaanplanting voor. De nieuwe bomenstructuur vormt de bindende factor voor de site als geheel. Tegelijk worden in alle huidige restzones extra functies en activiteiten (in het groen) toegevoegd: bv. een heuvelachtig BMX-parcours, skate-rampen, een klimparcours, speelplekken,...

Het sportpark De Waele krijgt door deze gelaagdheid betekenis voor alle Maldegemnaren.

Aanbeveling vervoltraject

Opmaak beeldkwaliteitplan voor het sportpark De Waele;

Opstart dialoog met private partij i.v.m. alternatieve toegangen langzaam verkeer via Dreef; Stapsgewijze realisatie.

