

DNA VAN HET DORP ZUIENKERKE & HOUTAVE

—
Masterplan

JANUARI 2024



DNA VAN HET DORP ZUIENKERKE & HOUTAVE

Masterplan

JANUARI 2024



INHOUD

INLEIDING	3
1. OPGAVE	4
2. AANPAK	6
3. DNA VAN DE DORPEN	16
4. STRATEGIEËN VOOR DE DORPEN	27

ZUIENKERKE

I.

BEELDKWALITEIT	32
1. ANALYSE	34
2. VISIE	40
DORPSSEGMENTEN	42
TRANSFORMATIESITES	52

II.

LEVENDIGE DORPSAS	67
1. ANALYSE	68
2. VISIE	74
DORPSEMENTEN	76
DORSPLEINTJES	80
DORSPARKEREN	84

III.

CONTACTVLAK MET DE POLDER	91
1. ANALYSE	90
2. VISIE	92
ZES LANDSCHAPPSSTRATEGIEËN	94

HOUTAVE

I.

BEELDKWALITEIT	107
1. ANALYSE	108
2. VISIE	112
DORPSSEGMENTEN	114
TRANSFORMATIESITE	116

II.

LEVENDIG DORPSHART	121
1. ANALYSE	122
2. VISIE	124

III.

CONTACTVLAK MET DE POLDER	127
1. ANALYSE	128
2. VISIE	129
VIER LANDSCHAPPSSTRATEGIEËN	130
ACTIEPLAN	137



HERHALING

Ho
Zui
Denk n
master

3 APRIL O
01. KICK-OFF
BEGIN APRIL 20

INLEIDING

In dit eerste hoofdstuk lichten we toe wat de opgaven zijn voor Zuienkerke en Houtave en waarom we een masterplan maken. Vervolgens lichten we toe welke aanpak werd gehanteerd om tot dit masterplan te komen: welke stappen zijn genomen? Welke actoren zaten wanneer aan tafel? Hoe hebben bewoners mee aan het masterplan gewerkt?

En tot slot benoemen we drie strategieën voor elk van de dorpskernen. Deze strategieën zijn het resultaat van een onderzoek naar het DNA of de identiteit. Wat maakt van Zuienkerke en Houtave duurzame, verbonden, karaktervolle en dynamische dorpen? En hoe kunnen we dit versterken in de toekomst?

...e kijk jij naar
Zuienkerke als dorp?

...nee over het ruimtelijk
masterplan voor Zuienkerke



...M 1900 UUR in De Notelaar

02. ONTWERPWEEK
BEGIN SEPTEMBER 2023

03. TERUGROPELING
DECEMBER 2023



1. OPGAVE

De dorpskernen van Zuienkerke en Houtave zijn gelegen in een luw poldergebied, midden in de dynamiek van het kustfront, de provinciehoofdstad Brugge en de E40-as. De rust, de schaal, en de historische link met de polder zijn uniek en bepalend voor het karakter van de dorpen. Binnen de Oudlandpolder zijn de Vlaamse Landmaatschappij en het Departement Omgeving actief aan de slag. Beide partners schuiven mee aan tafel om binnen dit masterplan na te denken hoe we de dorpen maximaal kunnen verbinden met de omliggende polder.

Beide dorpen hebben een sterke beeldkwaliteit. Een heldere dorpsstructuur ontwikkelde zich historisch rond het dorps hart met zijn kerk en begraafplaats. Delen van beide dorpen zijn beschermd als dorpszicht en ook de gebouwen zijn veelal beschermd of geïnventariseerd. Met de huidige maatschappelijke transitie staat het patrimonium echter onder druk. Het energievraagstuk vraagt bewoners hun woning te renoveren. Een nieuwe gevel of dak heeft echter een grote impact op de beeldkwaliteit van gebouwen, en dus ook op het dorp. Ook leegstaand erfgoed, door hoge koop- en renovatieprijzen, vormt een opgave in de dorpskernen.

Door de locatie van beide dorpen in het luwe poldergebied is de verbondenheid met omliggende dorpen en de regio van cruciaal belang voor de leefbaarheid van de dorpskern. Vooral in Houtave resteren slechts een handvol voorzieningen. Bewoners zijn dan ook afhankelijk van hun wagen voor dagelijkse aankopen. Een verbetering van de fietslink met het hoofddorp Zuienkerke en Brugge biedt hefboven voor de dynamiek in Houtave.

In Zuienkerke loopt een gewestweg door de dorpskern. Aan deze weg liggen ook heel wat publieke functies zoals de school, de kerk en de gemeenschapszaal. De dorpsas is tegelijk een belangrijke link in het landbouwnetwerk. Een groot aandeel landbouwvoertuigen zoekt zijn weg door de Oudlandpolder via de kern van Zuienkerke. Hierdoor kampt de dorpskern met een grote druk van landbouwvoertuigen op de verkeersleefbaarheid.

De dorpskernen van Zuienkerke en Houtave staan dus voor heel wat uitdagingen! Daarom is er nood aan een overkoepelend kader voor het dorp. Zo kunnen we de toekomstige projecten -publiek en privaat- op elkaar afstemmen! Het DNA van het Dorp-masterplan vertrekt vanuit de identiteit van de dorpskernen. Wat maakt de dorpen specifiek en hoe kijken bewoners naar hun dorp? Op die manier ontwikkelen we samen met bewoners en actoren een kader voor projecten om bij te dragen tot de eigenheid van de dorpen.



2. AANPAK

Het masterplan voor Zuienkerke en Houtave is het resultaat van een jaar intensief samenwerken met het lokaal bestuur van de gemeente Zuienkerke, de Provincie West-Vlaanderen, de Vlaamse Landmaatschappij (VLM), het Departement Omgeving en Maat-ontwerpers (studieteam). Daarnaast wordt het ontwerpteam ondersteund door het communicatiebureau DIFT, een expert mobiliteit (Enid Zwerts - SUUNTA) en een expert ruimtelijke planning (Marjolijn Claeys - VOORLAND). De stapsgewijze aanpak bestaat uit drie grote fases, ondersteund door een participatie- en communicatie traject.

FASE 1: VERKENNEN

De verkenningsfase start met een wandeltocht door de twee dorpen voorbereid door het lokaal bestuur. Tijdens deze fase stuurde de gemeente wandelkaarten uit naar de bevolking van Houtave en Zuienkerke met een eerste bevraging. Daarnaast konden bewoners op de kick-off ook meer informatie krijgen over het masterplan en zelf ook input geven aan het ontwerpteam.

Het ontwerpteam ging ook in gesprek met actoren. Tijdens de 'sponsdag' zaten we rond tafel met verschillende actoren met expertise in erfgoed, polders, wonen, toerisme en beleving.

- Vlaamse Landmaatschappij
- Departement Omgeving
- Agentschap Onroerend Erfgoed
- West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
- sociale woonmaatschappij Lindenhof
- Polderbestuur
- Regionaal Landschap
- MOW (doortocht Zuienkerke)
- AWV (hoppin-punt en vervoerregio)
- Westtoer

De wandeltocht, de kick-off, wandelkaarten en sponsdag geven inzicht in de thema's die leven in het dorp. Deze inzichten worden gebundeld in een analyse van het DNA van de dorpen en voorgelegd op de eerste projectgroep.

FASE 2A: STRATEGIEËN

Vanaf de fase 2B spitst het masterplan op in twee masterplannen: één voor de dorpskern van Zuienkerke en één voor de dorpskern van Houtave. Het ontwerpteam werkt drie strategieën uit per dorpskern. Deze strategieën vormen de basis voor de ontwerpweek. De projectgroep bespreekt samen de inzet en organisatie van de ontwerpweek.

FASE 2B: SCENARIO'S

In fase 2B staat ontwerpend onderzoek centraal! Aan de hand van maquette, snedes en plannen worden verschillende scenario's getest. Dit beeldmateriaal vormt de basis voor de gesprekken tijdens de ontwerpweek.

FASE 3: ONTWERPWEK

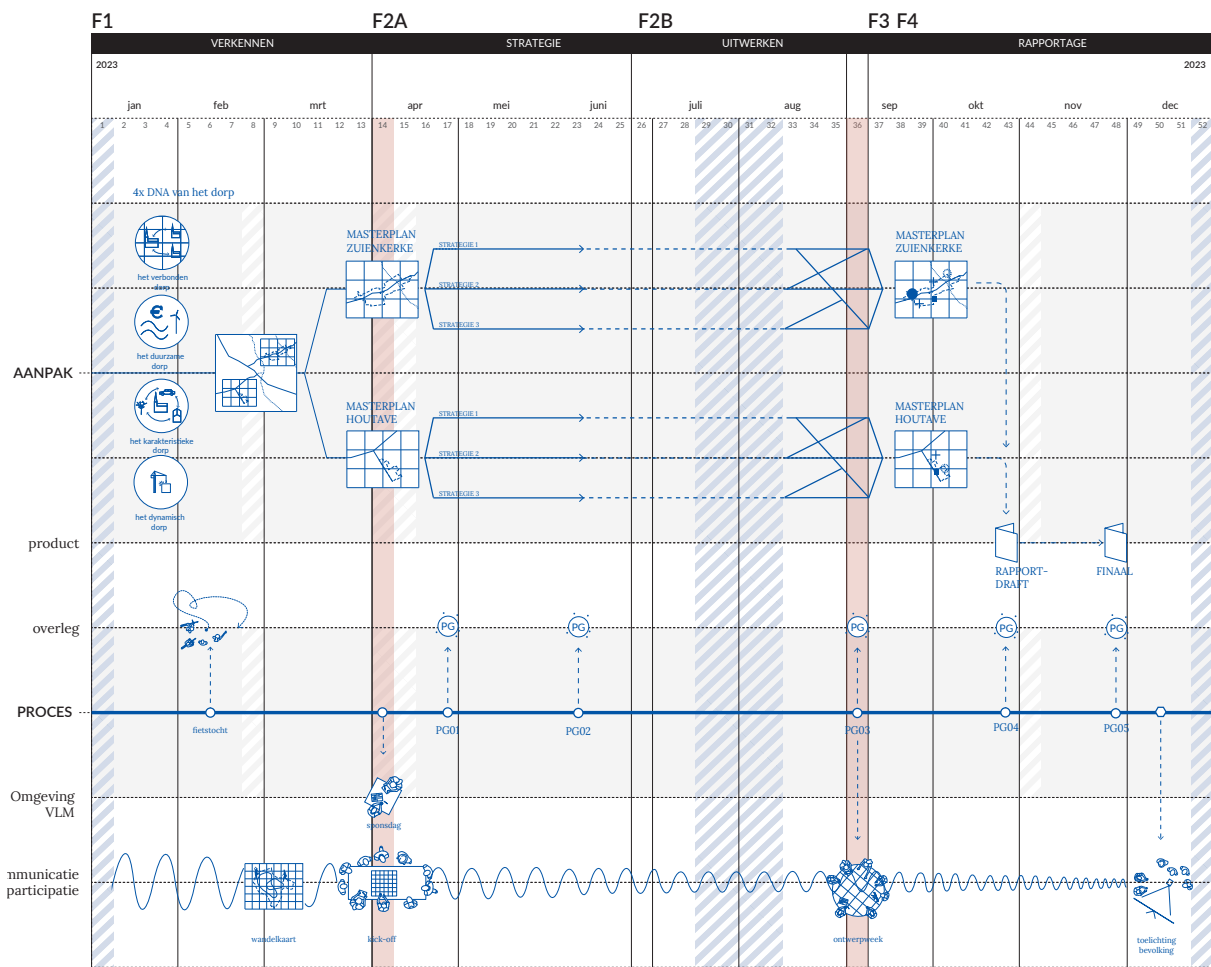
De ontwerpweek vormt het zwaartepunt van het communicatie- en participatietraject. Een intensieve week waarin het ontwerpteam een week ter plaatse werkt aan het masterplan. Tijdens de week organiseert het team workshops met verschillende actoren en gesprekken met bewoners.

FASE 3: VISIE EN RAPPORTAGE

Na de ontwerpweek worden de inzichten vanuit de verschillende gesprekken verwerkt in een laatste afstemming van het masterplan. Om te vermijden dat het masterplan bij een droombeeld blijft, wordt ook gewerkt aan een actieplan. In de laatste fase worden alle inzichten gebundeld in een rapport. Dit eindresultaat wordt teruggekoppeld met de stuurgroep. En tot slot organiseert het team een bewonersavond om het resultaat terug te koppelen. Zo zien bewoners wat er met hun input gebeurd is.



Het masterplan Zuienkerke en Houtave is het resultaat van een jaar intensief samenwerken met verschillende actoren en participeren met bewoners!



PARTICIPATIE EN COMMUNICATIE

We zien het participatietraject als een brede trechter waarbij de bewoners heel vroeg in het traject betrokken worden en stelselmatig meer gericht en concreet meedenken. We werken in drie stappen:

(1) WANDELKAART

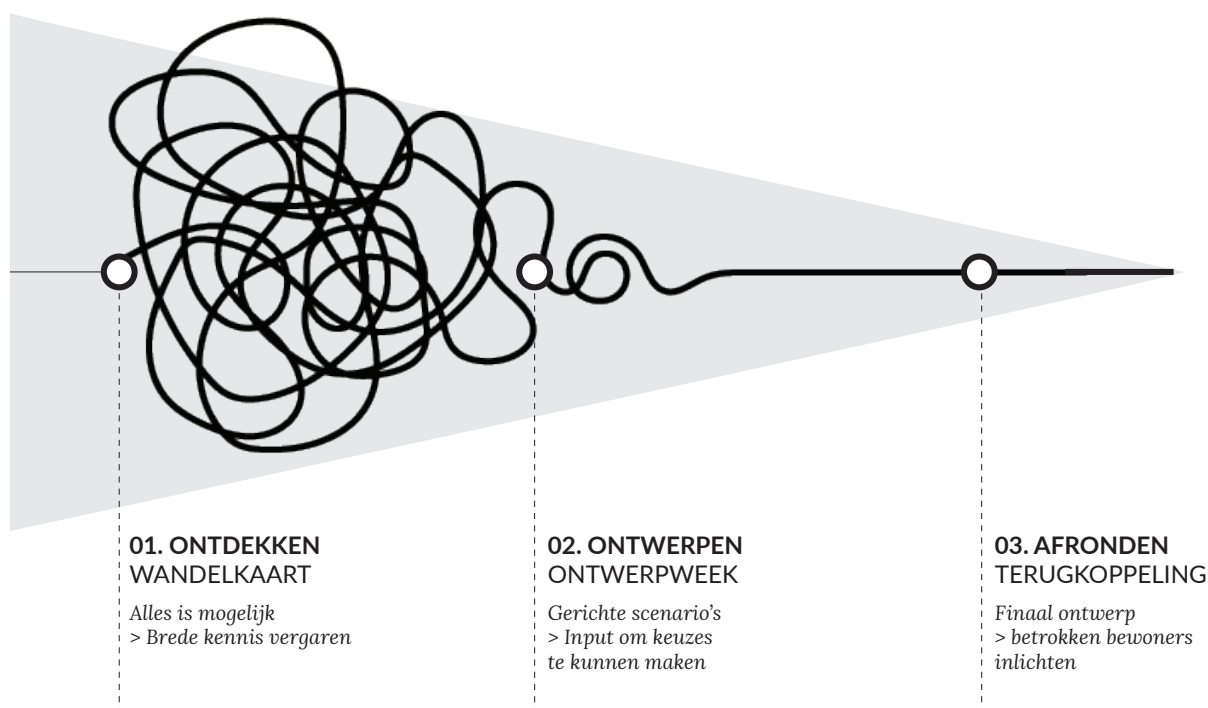
Elke inwoner van Zuienkerke en Houtave krijgt een wandelkaart in de bus. Met deze kaart kunnen ze een wandeling aanduiden die loopt langs verschillende plekken in het dorp. Op de kaart kunnen ze iets vertellen over die plekken, kunnen ze ideeën suggereren, problemen signaleren, etc. Via deze kaart gaven we ook wat meer info over het proces. Het is dus zowel een communicatie- als participatiemiddel. Uiteraard hoeven de mensen niet te gaan wandelen als ze dat liever niet doen. Ze kunnen ook eenvoudigweg enkele punten aanduiden op de kaart. Het wandelen is enkel een inspirerende suggestie. Met deze stap willen we vooral capteren wat er leeft. Alle input is welkom!

(2) ONTWERPWEEK

De input van de wandelkaart vormt het vertrekpunt voor het ontwerpteam om meer gerichte voorstellen uit te werken. Tijdens de ontwerpweek kunnen bewoners hierover actief participeren en gericht meedenken over het masterplan. Aan de hand van maquettes worden concrete voorstellen voorgesteld om in dialoog te gaan met bewoners en actoren. De gesprekken krijgen dus al een bepaalde focus die tot stand kwam vanuit de input van de wandelkaarten.

(3) TERUGKOPPELING

Aan het einde van het masterplan voorzien we een plenaire presentatie. De ontwerpers lichten het masterplan toe in zijn geheel en de verschillende stappen die genomen zijn om daartoe te komen. Bewoners kunnen daarbij vragen stellen aan het ontwerpteam en/of zich engageren mee actief aan de slag te gaan met het masterplan.



WANDELKAART

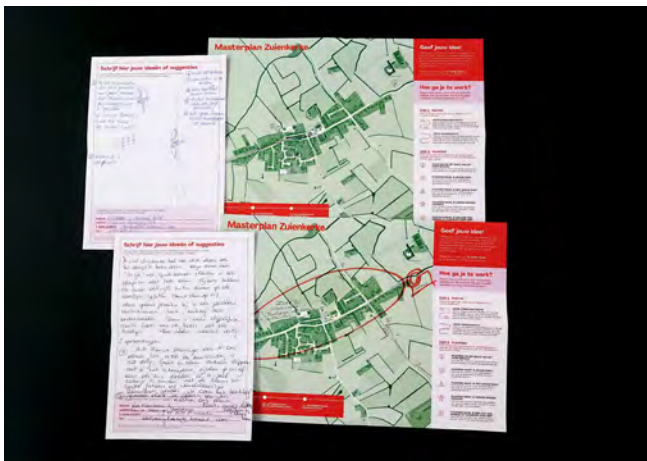
In de weken in de aanloop van de co-creatieweek stuurde de gemeente wandelkaarten naar de inwoners van de dorpskernen van Zuienkerke en Houtave. Het ontwerpteam ging hierna ook deur aan deur bij bewoners om de wandelkaart samen in te vullen. Voor Zuienkerke kregen we 33 kaarten terug. Voor Houtave waren dat er 19.

In de kaart wordt inwoners gevraagd hun dagelijkse route (stippelijntje) en hun wandelroute (volle lijn) te tekenen op de kaart. Daarnaast wordt ook gevraagd om verschillende plaatsen op de kaart aan te duiden:

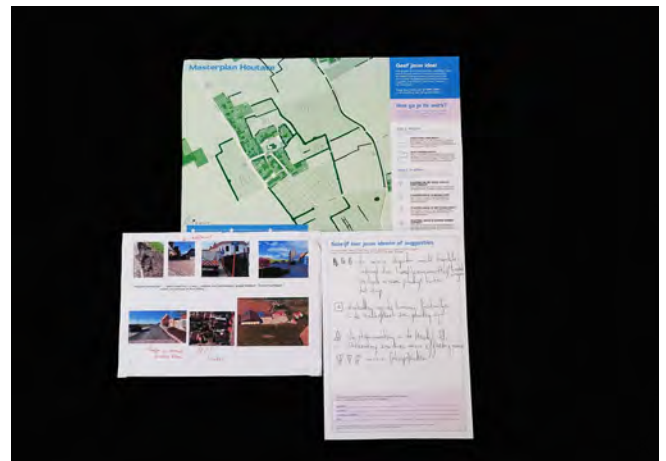
- plaatsen waar je vaak komt
- plaatsen waar je graag komt
- plaatsen waar je niet graag komt
- plaatsen waar je andere mensen ontmoet
- plaatsen waar je een leuk idee, mening of suggestie over hebt.

De kaarten op de volgende pagina verbeelden het overzicht van alle input. Hoe vaker een opmerking werd gegeven, hoe groter het symbool. In het symbool staat het aantal keer dat de suggestie is vernoemd. En hoe vaker een route aangeduid werd, hoe dikker de lijn.

Naast de vragen naar routes en plaatsen was aan de achterkant van de wandelkaart ruimte om extra input te geven bij de routes en plaatsen. De drie strategieën (uit de verkenningsfase) vormen de kapstok om de suggesties te verzamelen en te structureren: (1) beeldkwaliteit, (2) levendige dorpsas en (3) contactvlak met de polder om te ontmoeten. Het schema op de volgende pagina geeft hiervan het overzicht per dorpskern. Onder elke kolom zijn de suggesties gebundeld en wordt weergegeven hoeveel keer deze terugkwam. Hoe vaker de suggestie terugkomt, hoe donkerder het balkje kleurt.



Ingevulde wandelkaarten van Zuienkerke



Ingevulde wandelkaarten van Houtave

WANDELKAART ZUIENKERKE

Plekken als de begraafplaats en het pleintje ernaast zijn belangrijke plekken voor de bewoners van Zuienkerke. Ze bieden een bepaalde verblijfskwaliteit en het zijn tevens de plekken waar de bewoners elkaar ontmoeten. Deze plekken hebben ook telkens een sterke link met het polderlandschap door het uitzicht dat ze bieden. Pleintjes aan de Ploeg, het hoekje aan de slager en openbaar domein in de verkavelingen verdienen volgens de bewoners nog extra aandacht.

Op de kaart verschijnen ook veel driehoekjes lang de dorpsas. Het is duidelijk dat deze dorpsas momenteel voor een onveilig gevoel zorgt bij de bewoners. De doortocht van landbouwverkeer zorgt voor lawaai- en verkeersoverlast. Suggesties als het vergroenen en het bewaren van het landelijk karakter zijn een veelvoorkomende boodschap. Ook het belang van alternatieve en trage routes wordt naar voren geschoven.

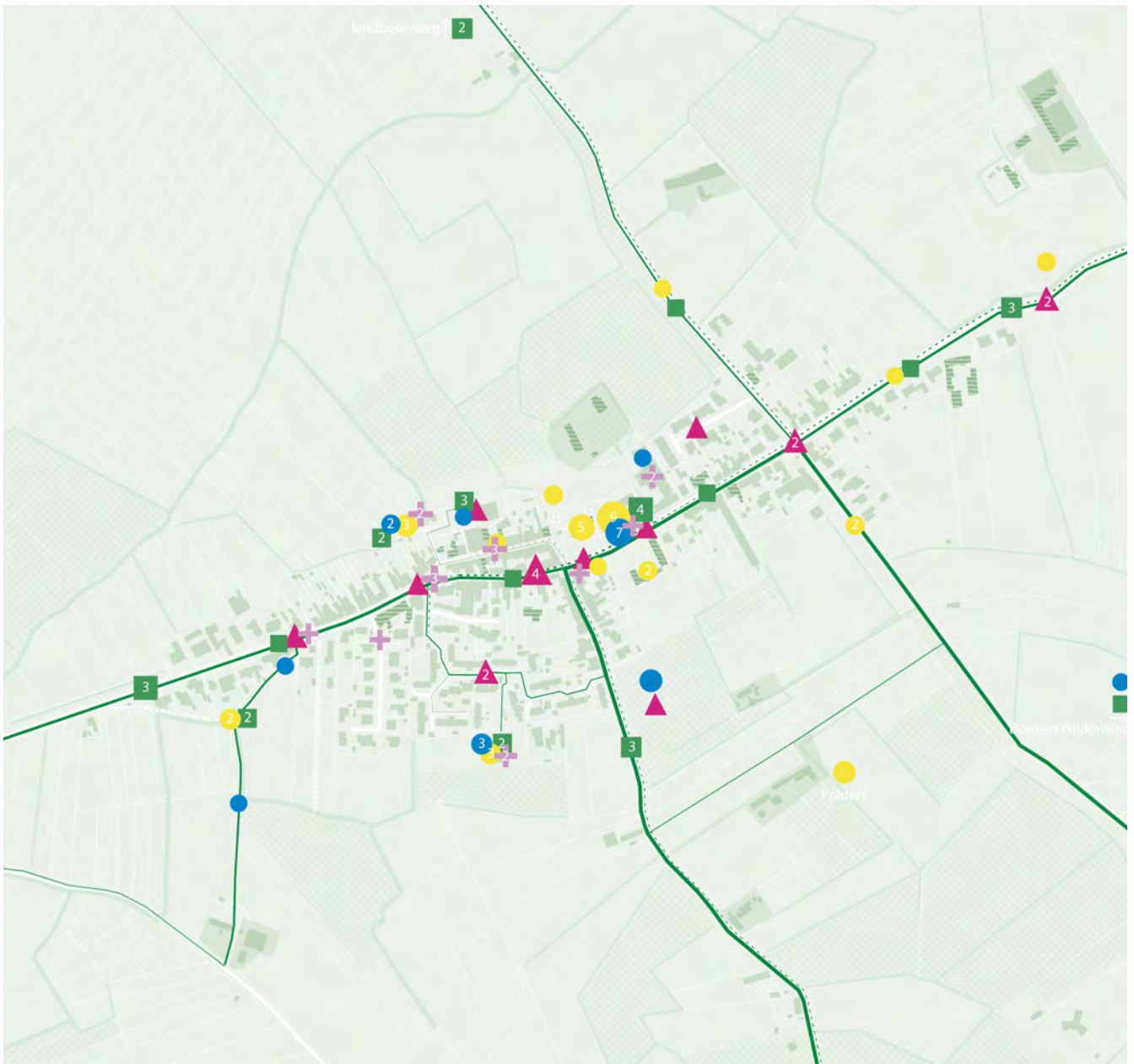
Verder vinden bewoners het belangrijk om geen groene ruimte meer aan te snijden en het dorp dus niet verder uit te breiden. De beleving van de polder rond en in het dorp is voor hen één van de belangrijkste karakteristieken van het dorp.

01 Beeldkwaliteit	
Dure woningen door erfgoedbescherming	3
Boldershof is ontmoetingsplek	2
Hoekje rechtover de winkel als ontmoetingsplaats kan gezelliger	2
Meer lokale handelaars nodig	2
Nieuwe wijken met lelijk uitzicht (Lindenhof en Molenwal)	2
Openbaar domein Covemaekers inzetten voor buurt (groen, speelplek)	2
Mooie dorpskern	1
Als je buitenkomt zegt iedereen goeiendag	1
Beeld van de ploeg is ontmoetingsplek	1
Stoelen in het dorp trekken aan	1
Fr Liebaertweg aangename buurtplek	1
Veel activiteiten en sport in de school	1
Weinig sportaccommodatie	1
Covemaekers jammer van open ruimte	1
nieuwe woningen zullen voor extra verkeer zorgen	1
Kerk herbestemmen en gebruiken als cultureel centrum	1
Windmolens zijn ok	1
Meer sociale woningen nodig	1
Geen fan van ontwikkeling Meetkerkestraat	1
Broodautomaat nodig	1

02 Levendige dorpsas	
Te veel en te snel (zwaar) verkeer	12
vraag voor Zone 30 in bebouwde kom	7
Suggesties voor wegversmalling ifv vertragen verkeer (bloemen, bomen)	6
Veilige fietspaden in het dorp (vb fietsstroken, fietsstraat)	6
Doortocht tussen Meetkerkestraat en Lindenhof niet veilig	5
Ringweg nodig voor landbouwverkeer	5
onderhoud en comfort voetpaden (minder mobiele mensen)	5
tractors zijn normaal in landbouwgebied	3
frequenter busbediening en nachtdienst nodig	3
dorpsommetjes als alternatief doortocht (vb Kerkstraat)	3
randparking aan begin en eind Nieuwe steenweg	2
Zone 30 te traag	2
voorrang fietsers op auto's aan Blankenbergse Dijk	2
comfort fietsers Blankenbergse Dijk (geen auto's, verlichting)	2
kiss & ride zone schoolomgeving wordt niet juist gebruikt	1
parking gemeentehuis beter aanduiden	1
bewonerskaarten	1
fietspaden zijn ok in vergelijking met Oostendse steenweg	1

03 Contactvlak met de polder	
Meer groen in het dorp (bomen, water, bloemen)	6
Meer bankjes	6
Invulling nodig op kerkpleintje (petanque, hondenweide)	4
Kerkpleintje is mooie groene plaats	4
open ruimte behouden	3
Meer bomen in de polders en weides	3
Meer interactie met polders nodig	3
Kerkewegel als ontmoetingsplek	2
Parking gemeentehuis inzetten als (groene) ontmoetingsplek	2
Opening naar landschap aan kerkpleintje (houten beschutting)	2
Paviljoentje/overdekt terras/marktje	2
Onderhoud speelplein	2
Meer groene parkjes nodig (vb Kerkhof)	2
Volleybalnet op speeltterrein Lindenhof	1
Grachten openleggen aan Meetkerkestraat ifv infiltratie	1
Skatepark	1
Bank Kerkeweg op waterdoorlatende sokkel plaatsen	1
Haag nodig langs buurtweg ifv privacy	1
Historiek buurtwegen -> niet inzetten als tractorweg	1
Meer vuilbakken voor hondenzakjes	1
Polderwind is omslachtig te bereiken te voet	1
Groenbeheer aan de boeren laten (schapen laten grazen)	1
Landelijkheid behouden van invaalswegen	1
Kraaien en kauwen zorgen voor geluidsoverlast	1

RESULTAAT WANDELKAART
ZUIENKERKE



- - - Jouw dagelijkse route
- Jouw wandelroute
- Plaatsen die het beeld van het dorp bepalen
- Plaatsen waar je graag komt
- ▲ Plaatsen waar je niet graag komt
- ✚ Plaatsen waar je andere mensen ontmoet
- Plaatsen waar je een leuk idee over hebt

WANDELKAART HOUTAVE

Ook in Houtave wordt de ruimte rondom de begraafplaats en het parkje achteraan erkend als belangrijke verblijfs- en ontmoetingsruimte. De beeldkwaliteit van het parkje kan snel verbeterd worden door het onderhouden van het hekje en de parkeer ruimte te reduceren.

Roze driehoeken verschijnen op plekken waar auto's geparkeerd staan en een loods in het landschap die het zicht verhindert. Het erfgoed dat karakteristiek is voor de dorpskern wordt benoemd als kwaliteit maar ook als beperking. Zo hebben bewoners schrik om hun woning te renoveren en staan huizen lang te koop. De Zakstraat wordt vermeld als voorbeeld met een aantal leegstaande panden en een weinig kwalitatieve bijbouw die de beeldkwaliteit niet bevordert.

01 Beeldkwaliteit

Geen nieuwe verkavelingen - vrijhouden open ruimte	5
Verkeerde aanpak Kerkebliek - impact uitzicht dorp	4
Pastoriestraat goede aanvulling bestaande toestand	4
Café goed voor dynamiek in dorp	4
Speelplein is een leuke plek	4
Dure erfgoed woningen laten weinig ruimte voor investering	3
Leegstaande woning Zakstraat	2
Moeilijk om te renoveren/uit te breiden met regels	2
Nieuw bouwen ok, zolang in zelfde stijl van dorp	2
ontharden in Kerkebliekstraat	1
Uitbreiding van loodsen makkelijker dan woning	1
Kunstenroute zou elk jaar mogen	1
Meer kerkevenmenten ifv dynamiek	1
Plek voor jongeren nodig	1
Te weinig dorpsgevoel - meer pleintjes nodig	1
Overlast door KLJ	1
Steentjes Zakstraat sluit niet aan op publieke ruimte	1
Leuk terrasje nodig aan einde Zakstraat	1

02 Levendig dorpshart

Vrachtwagen met aanhangwagen op parkeerplek aan kerkmuur	8
Invoeg Oostendse steenweg is te kort	5
Gevaarlijk fietspad op Oostendse Steenweg	4
Mooie heraanleg Kapellestraat	3
Geen voetpad op Kapellestraat	2
Slechte en drukke busverbinding	2
Niet voldoende parking (begraafing, trouw)	2
Nogal veel parkeerborden die het dorp ontsieren	1
Kapellestraat inzetten om parking in dorps hart te verminderen	1
Meer parking in Kerkebliek nodig (verlengen kapellestraat)	1
Laadpalen nodig	1

03 Contactvlak met de polder

Megaschuren ontsieren het 'beschermd dorpszicht'	7
Geluidshinder door ventilatoren	5
Meer bomen in omliggende weiden	3
Meer bomen in dorpskern (vb Kerkhofstraat)	2
Parkeerchaos op pastoriepleintje	1
Oosternieuwweg zuid geeft mooi zicht op dorp	1
Ratelpopulieren om geluid en zicht te herstellen	1
Dode bomen Kapellestraat vervangen	1
Openbaar toilet positief	1
Bankjes langs wandelroutes	1
Trage weg langs pastorie openhouden	1
Weinig verlichting in de velden	1
Omgeving glascontainer is vuilnisbelt	1
Landschap beschouwen als beeldbepalend	1

RESULTAAT WANDELKAART
HOUTAVE



- Jouw dagelijkse route
- Jouw wandelroute
- Plaatsen die het beeld van het dorp bepalen
- Plaatsen waar je graag komt
- ▲ Plaatsen waar je niet graag komt
- ⊕ Plaatsen waar je andere mensen ontmoet
- Plaatsen waar je een leuk idee over hebt

ONTWERPWEEK

De ontwerpweek vormt het 'zwaartepunt' van het participatie en communicatietraject. Het is een dynamische week vol overleg en workshops met de verschillende actoren en bewoners.

WAT HEBBEN WE IN DE ONTWERPWEEK GEDAAN?

- Inspraakmoment met de bewoners van Zuienkerke (4/09)
- Inspraakmoment met de bewoners van Houtave (5/09)
- Workshops ronde de drie strategieën: workshop beeldkwaliteit (wat?) (4/09), workshop dorpsas (5/09), workshop landbouwverkeer (5/09), workshop contactvlak met de polder (5/09), workshop dorpschart (6/09), workshop beeldkwaliteit (hoe?) (6/09)
- Overleg met de Gecoro, milieuraad en landbouwrada (6/09)
- Overleg met de projectgroep en de gemeenteraad (7/09)

Workshop beeldkwaliteit (wat?): principes en strategieën per dorpssegment en scenario's van de transformatiesites.

- West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
- Sociale woonmaatschappij Lindenhof
- Agentschap Onroerend erfgoed
- Agentschap wonen Vlaanderen
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Workshop dorpsas: Uitwerking van een verkeersleefbare dorpsas en zijn dorpspleintjes samen met de mobiliteitsexpert van Suunta. Ook de uitwerking van het Hoppin-punt werd besproken.

- Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)
- Mobiliteit & Openbare Werken (MOW)
- West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Workshop landbouwverkeer: scenario's voor een verkeersveilige dorpsas. Hoe kunnen we het landbouwverkeer in de dorpskern reduceren?

- Agentschap Wegen & Verkeer (AWV)
- Mobiliteit & Openbare Werken (MOW)
- West-Vlaamse Intercommunale (WVI)
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Workshop contactvlak met de polder: strategieën voor een sterkere rand aan de polder.

- Polderbestuur
- Regionaal landschap
- Agentschap onroerend erfgoed
- Westtoer
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Workshop Dorpschart: toerisme en beleving van de publieke ruimte in de dorpskernen.

- Westtoer Brugs Ommeland
- Cultuurraad
- Kerkraad
- VVV
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Workshop beeldkwaliteit (hoe?): welk instrumentarium voor het toepassen van de principes en strategieën zoals besproken op de eerste workshop samen met expert van Voorland.

- Agentschap Onroerend erfgoed
- Departement omgeving
- Vlaamse Landmaatschappij (VLM)
- Departement Omgeving
- Provincie West-Vlaanderen
- Gemeente Zuienkerke

Inspraakmoment met bewoners: Plenaire toelichting (inleiding), gesprekstafels per ambitie in groepen van 20 inwoners die om de 40min doorschuiven en een wrap-up. Maandag spraken we bewoners van Zuienkerke en op dinsdag bewoners van Houtave.



AFB. 01



AFB. 02

40 bewoners van Zuienkerke en 20 van Houtave dachten mee na over de toekomst van de dorpen op het inspraakmoment!

AFB. 01
inspraakmoment bewoners op maandag 4 september in de zaal De Notelaar te Zuienkerke

AFB. 02
inspraakmoment bewoners op maandag 4 september in de zaal De Notelaar te Zuienkerke

AFB. 03
agenda ontwerpweek



AFB. 03

3. DNA VAN DE DORPEN

Het definiëren van het 'DNA van het dorp' vraagt reflecties vanuit verschillende invalshoeken en verschillende schalen. Ze komen samen in een wervend en samenhangend narratief voor de toekomst. De 3 strategieën voor Zuienkerke en Houtave kwamen tot stand vanuit volgende vier globale reflecties over de polderdorpen:

(1) Elk dorp van de toekomst is in eerste instantie een 'duurzaam dorp'. Een masterplan DNA van het Dorp zal daarom steeds antwoorden moeten geven op een aantal globale uitdagingen en tendensen zoals de klimaattransitie, mobiliteitstransitie,...

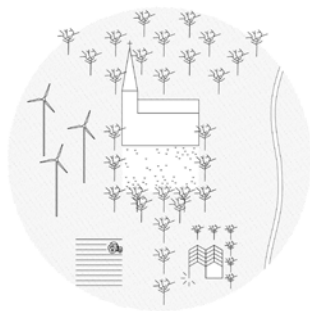
(2) We houden niet krampachtig vast aan het vroegere concept van het 'autonome dorp' waar het hele leven van de bewoners zich afspeelde. We geloven in het concept van het 'verbonden dorp' en gaan daarom op zoek hoe het dorp in zijn ruimere context functioneert. Zo kunnen we voor een specifiek dorp gericht inzetten op een eigen identiteit en profiel binnen een ruimer netwerk van dorpen.

(3) Vanuit concrete ruimtelijke transformaties versterken we de eigenheid van het dorp en realiseren we een ruimtelijke kwaliteitsslag. Een kwaliteitsslag die ten volle inzet op een aantrekkelijke leefomgeving in het 'karakteristieke dorp'.

(4) Tenslotte houdt een goed masterplan ook rekening met de slagkracht van een dorp. Het DNA van het Dorp mag niet blijven bij een droombeeld, maar moet ook landen en uitvoerbaar zijn. Het is daarom cruciaal ook in te zoomen op concrete strategisch plekken die -als brandpunten binnen het dorp - grote hefboomen vormen voor de uitbouw van een unieke en robuuste dorpsstructuur. Het 'dynamisch dorp' ontwerpt daarom niet alleen, maar overlegt, inspireert en motiveert ook anderen om mee in een project te stappen.

Vanuit de vier bovenstaande invalshoeken kwamen kansen en uitdagingen naar boven die specifiek zijn voor elk van de dorpskernen. Ze vormden de basis en aanleiding voor drie concrete strategieën die centraal staan in het 'DNA van het Dorp'-masterplan Zuienkerke en het 'DNA van het Dorp'-masterplan Houtave.

4 KEER DNA VAN HET DORP



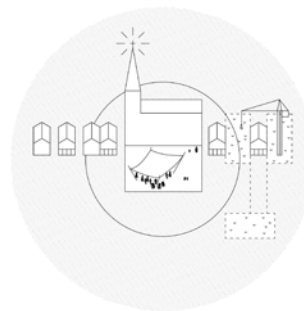
ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS
DUURZAME DORPEN



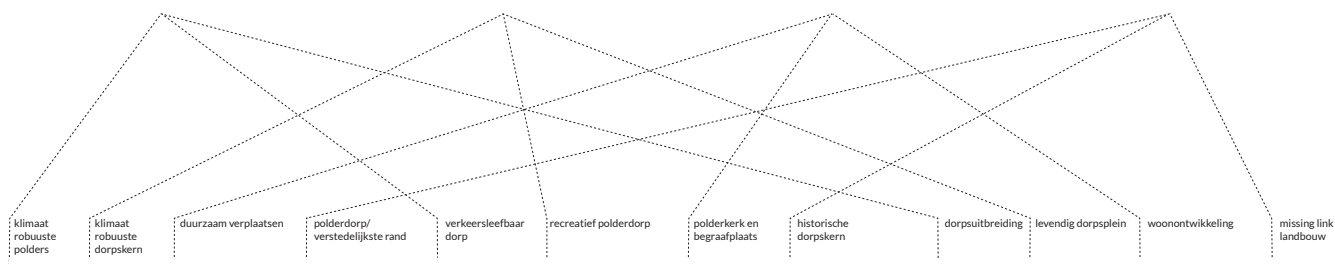
ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS
VERBONDEN DORPEN



ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS
KARAKTERVOLLE DORPEN



ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS
DYNAMISCHE DORPEN



BEELDKWALITEIT

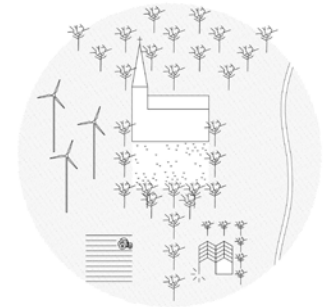


LEVENDIG(E) DORPSAS/-HART



CONTACTVLAK MET DE POLDER

3 STRATEGIEËN VOOR DE DORPEN



ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS DUURZAME DORPEN

Over hoe het dorp antwoord bieden zal aan verschillende maatschappelijke tendensen: klimaattransitie, mobiliteitstransitie...

KLIMAAT ROBUUSTE POLDERS

De dorpen liggen in een zeer karakteristiek open ruimte gebied. De gemeente Zuienkerke maakt deel uit van de productieve Oudlandpolder. Dit is een projectgebied van de VLM met als grenzen het kustfront, de provinciehoofdstad Brugge en de E40-as. In deze polder vinden we de landschapsrelicten Uitkerkse polder ten noorden van dorp Zuienkerke en de Meetkerkse moeren ten zuiden van Houtave. Verder ligt het dorp Zuienkerke in herbevestigd agrarisch gebied, Houtave grenst eraan. Een vogelrichtlijng gebied spant zich tussen de dorpen en landschapsrelicten Blankenbergse Dijk en Blankenbergse Vaart structureren verder de open ruimte.

De polder kent belangrijke uitdagingen door de verandering van het klimaat. Verzilting en een stijgende zeespiegel zijn slechts enkele opgaves waarmee de polder te kampen heeft. Het landinrichtingsproject van de Oudlandpolder (VLM) tracht door middel van waterbeheer de polder klaar te maken voor klimaatverandering met winsten voor landbouw en natuur. Het 'DNA van het dorp'-masterplan doet geen uitspraken over de ruimere polderregio maar focust op de kansen voor de dorpskern. Hoe kan de dorpskern meebouwen aan klimaatrobuuste polders? Het fysieke systeem van de dorpskern toont de typische 'man-made' polderlandschap van grachten, polders en de dorpskern op het hoogste punt. Dit systeem kan ook een kader zijn om extra bufferzones te creëren aan de randen het dorp.

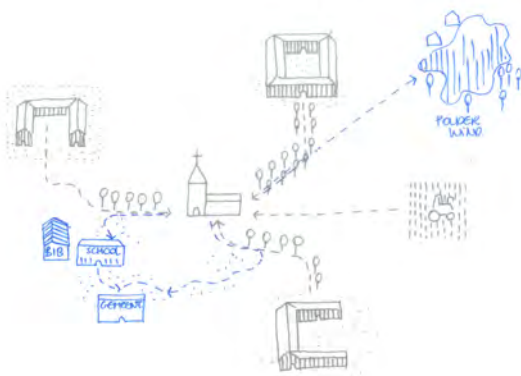
KLIMAATROBUUSTE DORSPKERN

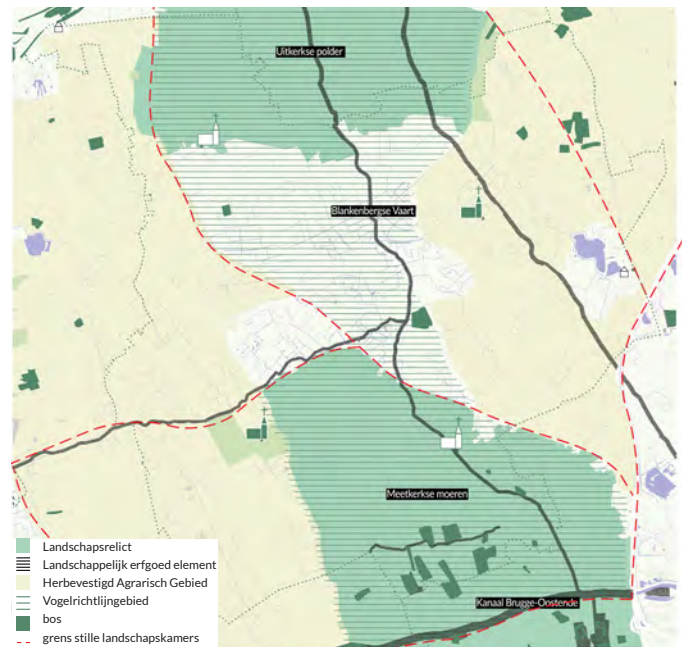
In de dorpskernen zelf kan het afkoppelen van de riolering van het regenwater een grote winst betekenen op vlak van wateroverlast en droogte. De afkoppeling zorgt wel voor extra regenwater in de al overstromingsgevoelige polders. Aandacht voor voldoende infiltratiemogelijkheden is dan ook cruciaal. Deze infiltratiemogelijkheden zijn ook een hefboom om te vergroenen in de dorpskern. De publieke ruimte in de dorpskern is vaak gericht op de wagen met veel verharding als gevolg. Uit cijfers (provincie in cijfers) blijkt dat de gemeente laag scoort op toegang tot buurt- en wijkgroen. Een herontwerp van de doortocht en de publieke ruimte en aangrenzende parken kunnen meer buurtgroen creëren met aandacht voor het vertraagd filteren van regenwater. Ook de Blankenbergse Dijk kan hierin een rol opnemen. De dijk als lineair park, tot in de dorpskern, dat verkeersveilig wordt ingericht kan een sterke relatie met de polder aangaan en aantrekkelijkheid van het dorp vanop de dijk vergroten.

DUURZAAM VERPLAATSEN

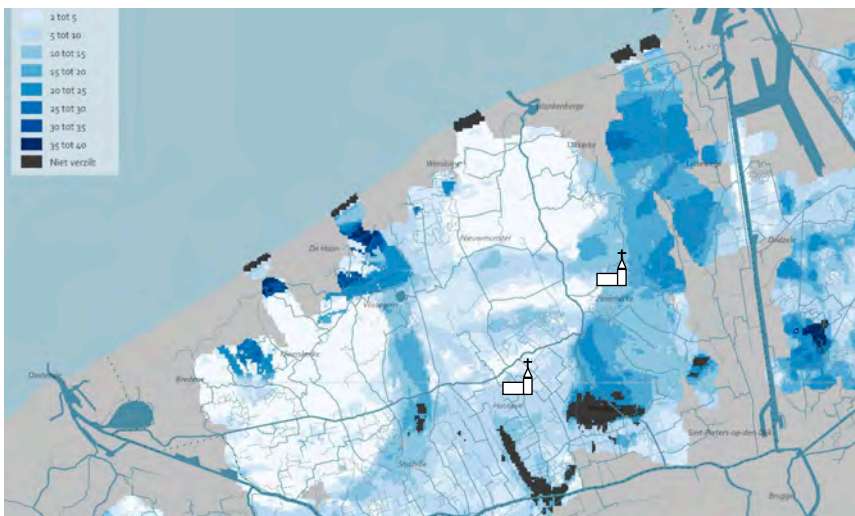
De gemeente Zuienkerke heeft het hoogste fietsbezit (98%) van de Vervoerregio Brugge, en tegelijk wordt de fiets het minst vaak gebruikt voor functionele verplaatsingen (9%). In het weekend fiets men graag door het polderlandschap maar in de week kiest men voornamelijk de wagen voor woon-werk en woon-school verkeer. Dit is een gemiste kans! De buurgemeentes (Blankenberge, De Haan, Jabbeke en Brugge) liggen op een fietsafstand van gemiddeld 25min. Inzetten op de (elektrische) fiets als transportmiddel biedt enorme kansen voor een duurzamere dorpskern. Daarom wil het masterplan nadenken over kwalitatieve (fiets-) verbindingen van het dorp met zijn omgeving.

Voor korte afstanden in het dorp zelf kunnen dorpsommetjes een grote rol spelen in de aantrekkelijkheid van een verplaatsing met de fiets of te voet. Deze ommetjes enten zich op een historische dorpsstructuur van kerkwegels tussen hoeve en de kerk. Door deze buurt- en kerkwegels aan te spreken en verder te verbinden met voorzieningen bouwen we aan veilige en kwalitatieve linken parallel en dwars op aan de doortocht. Het hergebruiken van de wegels biedt ook kansen voor een ruimtelijk project. Zo kunnen lindewilgen langs het ommetje de landschappelijke dorpsrand verder afwerken en de relatie tot de polders versterken.





AFB. 01

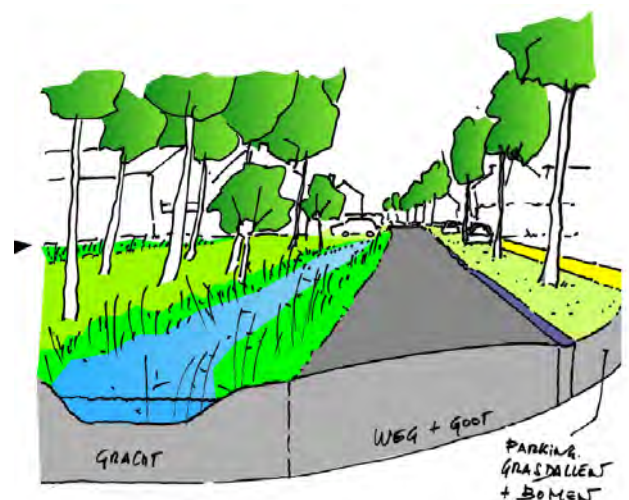


AFB. 02

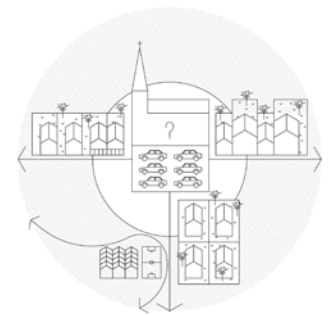
AFB. 01
Polderdorpen in de open ruimte

AFB. 02
Verziltingskaart 2014/2017
conservatief (m-mv), geopunt 2023

AFB. 03
Concept en schetsen van de
Blankenbergse dijk met drie
bomenrijen (Fris in het landschap,
2006)



AFB. 03

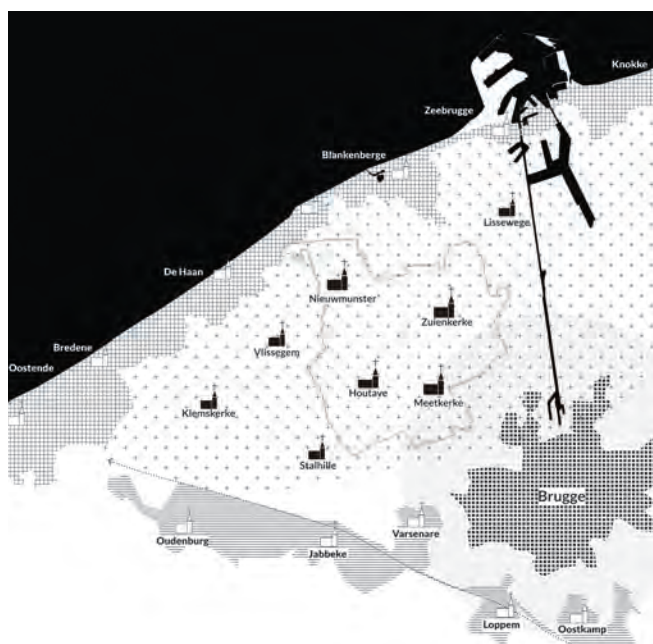


ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS VERBONDEN DORPEN

Over wat de randvoorwaarden en kansen zijn vanuit de ruimere regio, voor bebouwde en onbebouwde ruimte

POLDERDORPEN/VERSTEDELIJKTE RAND

Zuienkerke en Houtave bevinden zich in het luwe poldergebied tussen de verstedelijkte rand bestaande uit kustgemeentes (De Haan, Blankenberge), de Haven van Zeebrugge, de culturele provinciehoofdstad Brugge en de dorpen langs de E40 (Jabbeke, Varsenare, Loppem...). De vier dorpskernen van Zuienkerke verhouden zich telkens op een andere manier tot deze verstedelijkte rand op basis van hun locatie. Nieuwmunster ligt het meest noordelijk en grenst aan de kustzone. Hierdoor steunen de bewoners van Nieuwmunster voornamelijk op de voorzieningen van De Haan en Wenduine. Meetkerke ligt dan weer aan de zuidelijke rand en in de invloedssfeer van de provinciehoofdstad Brugge. Bewoners zullen dan ook sneller gebruik maken van de talrijke voorzieningen van Brugge. Zowel Houtave als Zuienkerke liggen eerder in het midden van de verstedelijkte rand. Zuienkerke heeft nog een aantal basisvoorzieningen wat de leefbaarheid in dit dorp verhoogt. De bewoners kunnen er terecht voor hun dagelijkse behoeften



maar zijn aangewezen op de buurgemeentes voor regionale voorzieningen. Houtave is aangewezen op zowel hoofddorp Zuienkerke en de regio op langere afstanden om gebruik te maken van voorzieningen.

Ook voor school en werk zijn de dorpen afhankelijk van de omgeving. Een basisschool vangt 117 leerlingen uit eigen gemeente op. Er zijn geen secundaire scholen aanwezig in de gemeente en 72,1% van de middelbare scholieren volgt dan ook les in Brugge. Ook de grote werkgelegenheid in de provinciehoofdstad zorgt voor een grote pendelstroom. 48,2% van de loontrekkende bewoners van Zuienkerke gaat in Brugge werken. Voor deze regionale verplaatsingen wil het masterplan inzetten op duurzame verplaatsingen.

De dynamiek van polderdorpen en verstedelijkte rand zien we ook terug op de VITO-kaart. Deze kaart toont de ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid tot voorzieningen. Waarbij vooral Blankenberge en Brugge oplichten als goed ontsloten en voorziene kernen. Met het masterplan willen we niet op zoek gaan naar extra dynamiek of voorzieningen voor de dorpskernen maar eerder hoe we kunnen bouwen aan een robuust netwerk tussen polderdorpen en verstedelijkte rand als hefboom voor meer duurzame verplaatsingen!

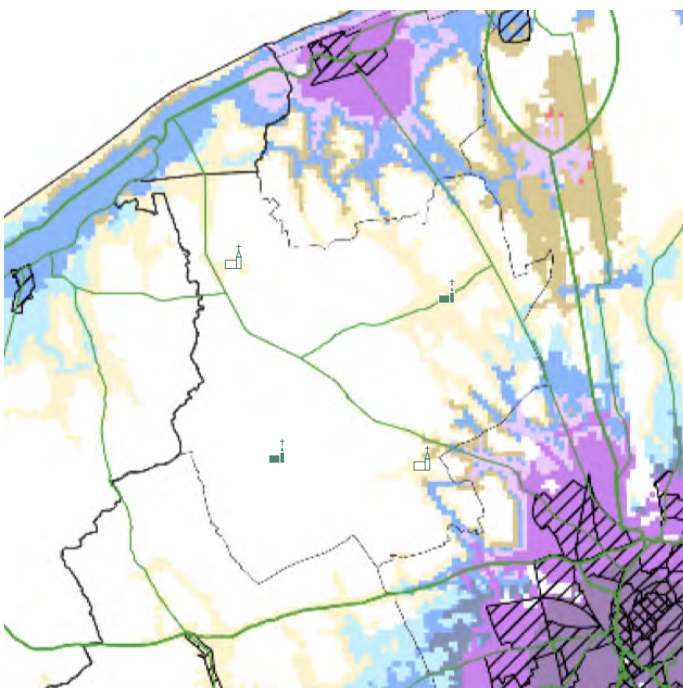
In de vervoerregio wordt dan ook op deze nood ingespeeld. Zo krijgen alle dorpskernen een Hoppinpunt en zal de bus van Zuienkerke naar Brugge nu ook doorrijden naar Wenduine. Het Hoppinpunt in Zuienkerke krijgt hierdoor extra belang en zal ook ingericht worden met deelfietsen. Het functioneel fietsnetwerk vormt de verbinding tussen de dorpen en de verstedelijkte rand en zet de bewoners aan om op een duurzame manier gebruik te maken van de voorzieningen in de buurgemeentes.

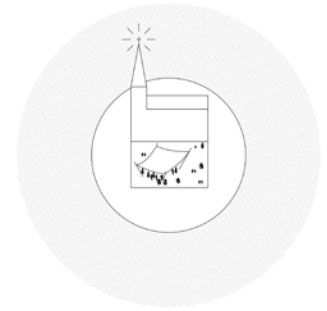
VERKEERSLEEFBARE DORPEN

Vandaag rijden heel wat landbouwvoertuigen door de dorpskern van Zuienkerke. De zware, trage voertuigen rijden langsheen de gemeenteschool en andere voorzieningen wat vaak confrontaties geeft met traag verkeer. Er is weinig plaats op de Nieuwe Steenweg om veilig de doortocht te organiseren van zowel landbouwverkeer, wegverkeer en fiets- en voetgangersverkeer. In het verleden werd daarom gepleit om het landbouwverkeer via een missing link in het omliggend landbouwnetwerk te sturen om zo het centrum van het dorp te vermijden. Het realiseren van deze missing link legt echter druk op het (beschermde) landschap. Binnen het masterplan vertrekken we van een kwalitatieve reflectie over de voordelen van de missing link voor de dorpskern.

RECREATIEVE POLDERDORPEN

De dorpskernen Houtave en Zuienkerke liggen in een belangrijke toeristisch/recreatieve regio. De dorpen bevinden zich op de overlap tussen het Brugse Ommeland en de kustzone. Ook de gemeente zelf voorziet verschillende wandelroutes door de verschillende dorpen en omliggend landschap. De dorpen kunnen zich dan ook profileren als instappunten naar het landschap. Het masterplan wil nadenken hoe de dorpen kunnen inspelen op de dynamiek van de ruimere recreatieve regio van het Brugse Ommeland en de kustzone.





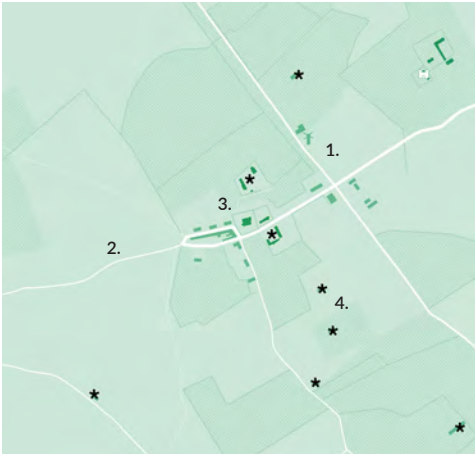
ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS KARAKTERVOLLE DORPEN

Over hoe het masterplan een ruimtelijke kwaliteitsslag kan maken voor de identiteit van de dorpskern en de aantrekkelijkheid van de leefomgeving.

HISTORISCHE ANALYSE

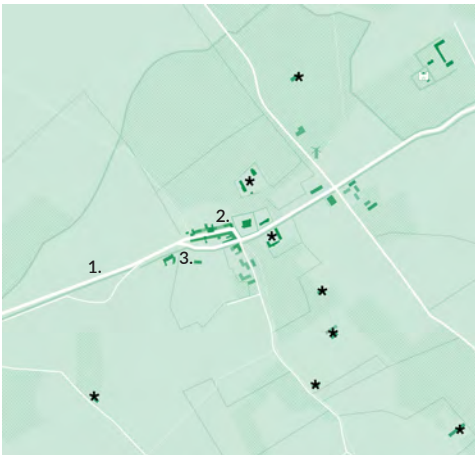
Om de ruimtelijke structuur van de dorpen Zuienkerke en Houtave beter te begrijpen bekijken we de historische evolutie van het bebouwde weefsel. Zowel Zuienkerke als Houtave breidden zich uit over de eeuwen heen met de kerk en zijn ommuurde begraafplaats als middelpunt. In Zuienkerke verschijnen de Nieuwe Steenweg en Blankenbergse Dijk al vroeg als ruimtelijke dragers voor het dorp. Ze zijn bepalend voor de verdere verlinting en relatie met de polder die het dorp aangaat. In Houtave zijn het de Kapellestraat en Kerkhofsraat die als hoofddragere functioneren voor de verdere uitbreiding van het bebouwd weefsel. De kleinschaligheid van de uitbreidingen zijn typerend voor het beeld van de 'pittoreske' dorpen. Zowel in Zuienkerke als Houtave worden ook manieren gezocht om de (beperkte) woonvraag een plek te bieden buiten de historische structuren. In beide dorpen verschijnen kleine verkavelingen in tweede lijn van de hoofddragere en vormen nieuwe achterkanten naar het landschap. Dat landschap omringt de twee dorpskernen en biedt kansen tot relaties tussen achtertuin, straat en polder.

ZUIENKERKE



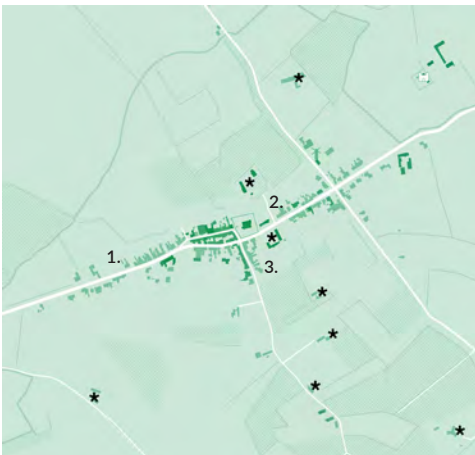
18E EEUW: HISTORISCHE DRAGERS IN DE POLDER

1. De Blankenbergse Dijk vormt een herkenbare structuur in de weidse polder
2. De Nieuwe Steenweg kreeg pas zijn naam in 1915 bij heraanleg van de oude Weg naar Oostende en Blankenberge, die dateert van 1723.
3. De St. Michielskerk en omgeving vormen het brandpunt van het historische dorp
4. Landbouwhoeves enten zich verspreid in het landschap



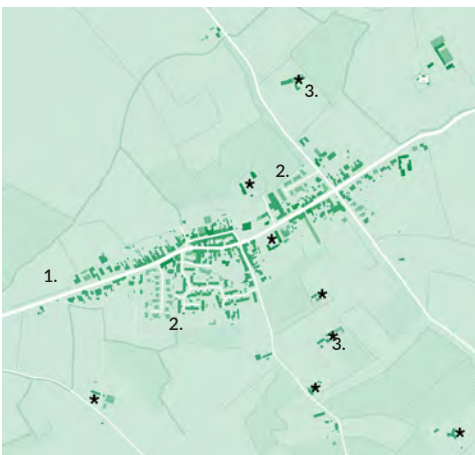
19E EEUW: VERSTERKING VAN DE HISTORISCHE DORPSKERN

1. Nieuwe Steenweg en de waterstructuur krijgen hun huidige loop
2. Karakteristieke gevelwand door verlinting aan de westkant in de dorpskern
3. Beeldbepalende gebouwen als de zusterschool de Notelaar



20E EEUW: VERLINTING LANGS DE DRAGERS

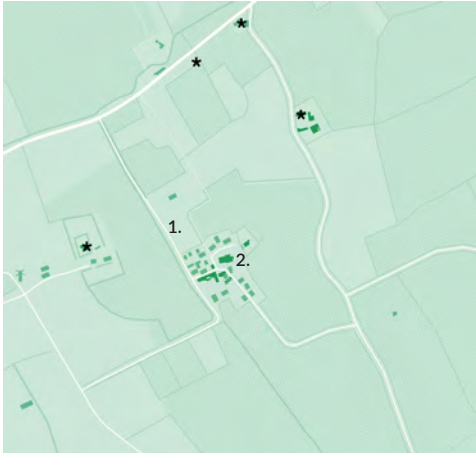
1. Uitbreiding van het dorpsweefsel als een lint langs de Nieuwe Steenweg
2. Gemeenteschool Akkerwinde en andere voorzieningen breiden het dorps hart uit
3. Ook invalswegen (Blankenbergse Dijk en Meetkerkestraat) kennen een kleinschalige verlinting



2020: UITBREIDINGEN IN TWEEDE LIJN

1. Verdere verlinting
2. Uitbreiding van het woonweefsel in tweede lijn (Lindenhof, verkavelingen Molenweg en Frans Liebaertweg
3. Landbouwbedrijven breiden uit en bouwen loodsen in het landschap

HOUTAVE



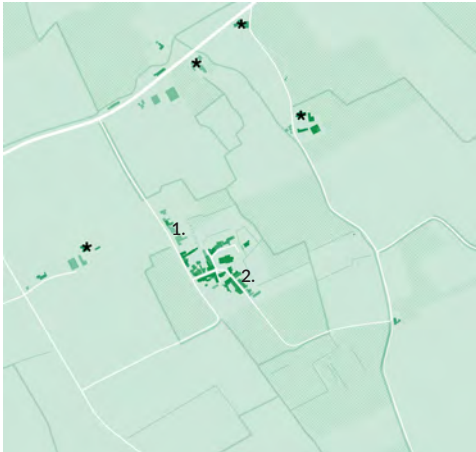
18E EEUW: HISTORISCHE DRAGERS IN DE POLDER

1. De Kappellestraat ent zich op de N9 en Blankenbergse Vaart
2. De kerkhofstraat en Pastoriestraat plooiën zich rond de Sint-Bavokerk en omwalde begraafplaats en vormt zo de hoofdstructuur van het dorp



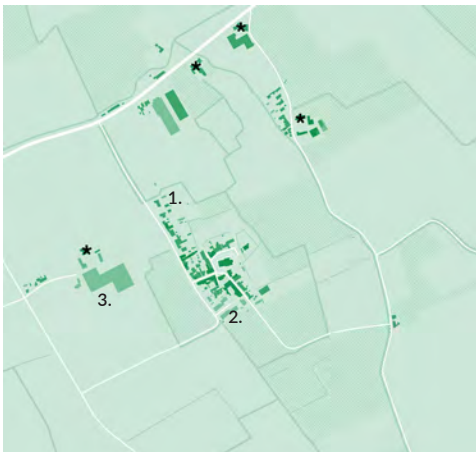
19E EEUW: VERSTERKING VAN DE HISTORISCHE DORPSKERN

1. Verspreide hoeves enten zich in het landschap
2. Beeldbepalende gebouwen vormen een karakteristieke gevelwand langsheen de kerk



20E EEUW: VERLINTING LANGS DE DRAGERS

1. Uitbreiding van het woonweefsel vormen linten langs de Kerkhofstraat en Kappellestraat
2. Woningen in het dorps hart schakelen zich aan elkaar en vormen een belangrijke gevelwand



2020: UITBREIDINGEN IN TWEEDE LIJN

1. De verlinting zet zich verder langs de Kappellestraat
2. Verdere uitbreiding van het dorp wordt gezocht in tweede lijn (verkaveling Kerkeblik)
3. Loodsen verschijnen in het landschap met uitbreidende landbouwbedrijven

HISTORISCHE DORPSSTRUCTUUR

Voor zowel Zuienkerke als Houtave kunnen we thema's benoemen die het karakter van het dorp bepalen. Dit zullen dan ook belangrijke thema's zijn om de verdere strategieën van de dorpen vorm te geven.

1. POLDERKERK MET BEGRAAFPLAATS

In beide dorpen vormen de kerken en hun begraafplaatsen belangrijke ijkpunten voor het dorp. Typerend voor de polderkerk is de directe link met het omliggende landschap, de robuuste architectuur met brede steunberen en het hek of muurtje rondom de begraafplaats.

Vandaag zijn de kerk en zijn begraafplaats in transitie. De wekelijkse viering vindt afwisselend in een andere parochiekerk plaats. Dit biedt kansen voor de gemeente om kerken breed te gebruiken bijvoorbeeld de fietskerk in Nieuwmunster en concerten in de kerk van Houtave. Vanuit de participatie wil het masterplan onderzoeken wat de noden zijn in het dorp, en hoe deze noden kansen bieden voor nieuwe functionaliteiten van de kerk.

Ook de begraafplaats is onderhevig aan transitie. Mensen kiezen steeds vaker voor crematie en de concessies van historische zerken lopen af. Bewoners gaven aan in de bevraging de begraafplaatsen ook beeldbepalend zijn voor de dorpskern van Zuienkerke en Houtave. Het masterplan wil onderzoeken wat zijn de ankerpunten (mooie zerken, wandelpaden...) van de begraafplaatsen die we willen behouden. En welke delen van de begraafplaats kunnen evolueren naar een dorpspark die de historische link met het polderlandschap versterkt en een centrale ontmoetingsplek biedt in het dorp.

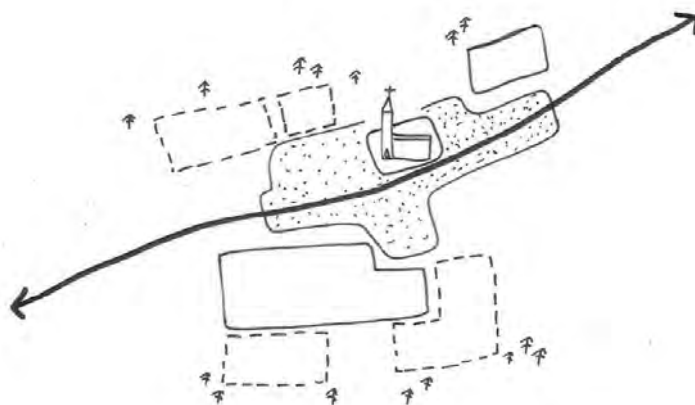
2. HISTORISCHE DORPSKERN

Delen van zowel de dorpskern van Zuienkerke als van Houtave zijn beschermd als dorpszicht. Daarnaast is er ook veel beschermd en geïnventariseerd erfgoed. Deze gebouwen en zichten bepalen de identiteit van de dorpen maar vormen tegelijk ook een uitdaging. In Houtave staan zo een aantal karakteristieke erfgoedpanden te koop. De gemeente schat in dat het erfgoedstatuut potentiële kopers afschrikt en samen met de hoge koopprijzen ervoor zorgt dat woningen lang te koop staan. Er is nood aan een visie om de onzekerheid weg te halen. Zo kan een beheerplan een kader bieden voor potentiële kopers waarmee ook subsidies kunnen aangevraagd worden voor de renovatie van hun pand. Het masterplan wil nadenken hoe het erfgoed opnieuw kan geactiveerd worden.

Naast de beschermde en vastgesteld erfgoed zijn er ook heel wat gebouwen en plekken die bijdragen aan de identiteit en beeldkwaliteit van de dorpskern maar niet beschermd zijn. Zo is de historische dorpskern van Zuienkerke (Kerkstraat en deel van de Nieuwesteenweg) niet beschermd. In deze straat worden steeds meer woningen gebouwd met een garage naar de straat. Er is nood aan een visie over de beeldkwaliteit van de historische dorpskern.

3. DORPSUITBREIDINGEN (NIEUW EN BESTAAND)

Ook de nieuwe stukjes dorp hebben impact op de beeldkwaliteit en het karakter van het dorp. Zo zal bijvoorbeeld de nieuwe woonontwikkeling van de sociale woonmaatschappij het beeld van het dorp vanaf de Meetkerkestraat veranderen. De verkavelingen vormt - een nieuwe achterkant naar de polder. Ook kleinere aanpassingen zoals een (gevel)renovatie hebben impact op de gaafheid van de dorpen. Het masterplan denkt na over hoe we verder kunnen bouwen aan het dorp met respect voor het erfgoed, en de beeldkwaliteit van het dorp.





ZUIENKERKE EN HOUTAVE ALS DYNAMISCHE DORPEN

Hoe het verenigingsleven, co-creatie en concrete projecten het masterplan sturen en een hefboom vormen voor realisatie.

Het masterplan probeert tegelijk voort te bouwen en in te spelen op bestaande dynamieken of initiatieven. Waar al concrete plannen voor investeringen liggen benut het masterplan die dynamiek maximaal als hefboom om te bouwen aan het DNA van het dorp.

LEVENDIG DORPSPLEIN

De realisatie van een hoppin-punt voor Zuienkerke vormt een enorme hefboom voor de heraanleg en opwaardering van de publieke ruimte in het hart van de dorpskern. Door onderzoek te gaan naar kansen voor vergroening, ontmoeting en linken met het achterliggend polderlandschap wordt het hoppin-punt naast vervoersknoop ook een verblijfs- en ontmoetingsplek.

() Het Hoppin-punt Zuienkerke wordt binnen het kader van de Vervoerregio Brugge aangelegd door AWV. Zuienkerke staat op de planning voor 2024. Bij de aanvang van het masterplan lag er een voorontwerp van studiebureau Sweco op tafel. Doorheen verschillende gesprekken zijn we tot een nieuw ontwerp gekomen.*

NIEUWE WOONONTWIKKELING

Binnen het kader van duurzame wonen in nabijheid van duurzame mobiliteit en voorzieningen is Zuienkerke op schaal van Vlaanderen geen duurzame locatie voor veel extra woningen. Door de lage knooppuntwaarde en voorzieningenniveau willen we vooral inzetten op kwalitatieve inbreiding en reconversie. Kwaliteit boven kwantiteit.

Aan de rand van de dorpskern van Zuienkerke en Houtave zijn wel nog een paar onbebouwde zones. De Gemeente Zuienkerke wil gericht omgaan met deze open ruimte. Zo werd een planologische ruil voorgesteld om het sociaal objectief (2025) te behalen. De ontwikkelingsrechten op een moeilijk aansnijdbaar woonuitbreidingsgebied in Houtave, net ten noorden van OC De Maere, werd daarom geruild met een gebied in Zuienkerke net ten zuiden van de kruising van de Nieuwe Steenweg met de Meetkerkse straat.

Op deze manier wil de Gemeente woonontwikkeling centraliseren in Zuienkerke (in Houtave zijn puntsgewijze herontwikkeling en reconversie nog mogelijk). De nieuwe woonontwikkeling Covemaeker (21wo) was reeds beslist beleid bij de opmaak van het masterplan. Het masterplan wil mee nadenken over een kwalitatieve inpassing van de 18-25 sociale huurwoningen (binnen het kader RUP Meetkerkestraat) als compacte woningen in de nabijheid van duurzame mobiliteit (dorpsommetjes), voorzieningen en met een meerwaarde voor het dorp.

Naast de ontwikkeling van woongebied zijn ook een aantal percelen strategisch gelegen die mogelijks op termijn vragen een herontwikkelingsvraag zal komen.

MISSING LINK LANDBOUWWEGEN

Tot slot is ook het realiseren van de missing link in het landbouwnetwerk een concreet project voor de dorpskern van Zuienkerke. Het Masterplan wil nadenken over de hefbomen voor een grotere verkeersleefbaarheid van de doortocht.

4. STRATEGIEËN VOOR DE DORPEN

Vanuit de 4 reflecties op het dorp kunnen we drie heldere strategieën benoemen voor de dorpskernen van Zuienkerke en Houtave. De rust, de schaal, en de historische link met de polder zijn er uniek en vormen de rode draad voor de toekomstvisie voor beide dorpen: we zetten niet in op groeien maar op het versterken van de kwaliteit van Zuienkerke en Houtave als gave polderdorpen.

1. BEELDKWALITEIT

De eerste strategie zet in op de beeldkwaliteit van de dorpen. Ze hebben beiden een groot aandeel erfgoed en hebben dan ook te kampen met de opgaves die dit patrimonium met zich meebrengt. Het versterken van het karakter van de dorpen vormt de focus. Strategische inbreidingsprojecten of transformatiezones bouwen mee aan de identiteit van elke dorpsdeel. Kleine verdichtingsopgaves zijn enkel mogelijk bij een aantoonbare meerwaarde voor het dorp: een doorzicht van het lint naar de polder, ademruimte in de historische dorpskern of landschap in de polderwijken.

2. LEVENDIG(E) DORPSAS/-HART

In Zuienkerke zet het doorgaand landbouwverkeer vandaag druk op de verkeersleefbaarheid van de dorpskern. Door het reorganiseren van het landbouwnetwerk kunnen de grote, zware landbouwvoertuigen een andere route gebruiken en ontstaan kansen voor meer verblijfskwaliteit in de omgeving van de kerk, school en de bibliotheek. Verplaatsingen te voet en met de fiets worden veel veiliger en stimuleren zo het alternatief voor de wagen. De dorpspleintjes bieden een rust- en ontmoetingsplek voor bewoners en maken deel uit van een heldere dorpsfiguur. Op deze dorpsfiguur staat de trage gebruiker centraal. Oversteekbaarheid en verblijfskwaliteit zijn de insteek.

Houtave heeft te kampen met een lage dynamiek in het dorp. De verbinding met Zuienkerke wordt herbekeken. De kerk en zijn begraafplaats worden ingezet als levendig dorps hart en trekken zowel bewoners als bezoekers aan.

3. CONTACTVLAK MET DE POLDER

De historische link met de polder versterken we door verder te bouwen aan het contactvlak tussen woonomgeving en polderlandschap. We denken na over het vergroenen van de begraafplaats, het versterken van de Blankenbergse dijk, het leesbaar maken van dorpsommetjes en het bewaken en versterken van doorzichten.

DNA VAN HET DORP ZUIENKERKE



BEELDKWALITEIT



LEVENDIGE DORPSAS



CONTACTVLAK MET DE POLDER





BEELDKWALITEIT

ZUIENKERKE STRATEGIE 1

Zuierenkerke is een gaaf polderdorp met een sterke beeldkwaliteit. Welke elementen bepalen het karakter van de verschillende dorpsdelen en hoe kunnen we deze versterken? Hoe kunnen strategische inbreidingsprojecten meebouwen aan de identiteit van het dorp?





1. ANALYSE

GAAF POLDERDORP MET UNIEK PATRIMONIUM

Zuikerkerke is een typisch gaaf polderdorp met een heldere dorpsstructuur. Centraal staat de robuuste polder-kerk, omgeven door de begraafplaats die sterk verbonden is met het omliggende polderlandschap. Historisch gezien ontwikkelde de dorpskern zich langs de dorpsas, waardoor de bebouwing een sterke relatie had met het landschap. Binnen deze heldere structuur vormen de verkavelingswijken een soort 'polderoneigen' elementen.

Naast de heldere structuur bepalen ook de vele erfgoedpanden mee de identiteit van Zuikerkerke. Een deel van het dorp ligt in beschermd dorpszicht en veel panden zijn vastgesteld of beschermd op de Inventaris Onroerend Erfgoed. Door bescherming of vaststelling wordt de erfgoedwaarde van deze panden, en daarmee van het dorp als geheel, bewaakt. Daarnaast zijn er ook veel gebouwen in de historische dorpskern die mee de identiteit bepalen maar niet beschermd of vastgesteld zijn. In het masterplan willen we op zoek gaan naar de eigenheid van dit weefsel. Zo kan in de toekomst ook zorgvuldig worden omgegaan met transformaties van deze niet beschermde, maar wel beeldbepalende elementen van het dorp.

WEINIG ONTWIKKELINGSNOOD

Zuikerkerke verwacht een zeer lichte daling van het aantal inwoners tussen 2020 en 2030 (-0,1%). Wel is er een stijging te verwachten in het aantal huishoudens (6,2%). Er wordt dus geen bevolkingsgroei verwacht maar er zal wel nood zijn aan extra wooneenheden. Deze extra wooneenheden kunnen we realiseren binnen het bestaande dorpsweefsel, door strategische inbreiding. Bovendien scoort de dorpskern van Zuikerkerke relatief laag op knooppuntwaarde en voorzieningenniveau door zijn ligging in het luwe poldergebied (vfr. VITO-kaart, hfdstk I). Dit resulteert in een sterke afhankelijkheid van auto's voor het bereiken van dagelijkse voorzieningen.

De focus ligt dus niet op een sterke groei maar eerder op het versterken van de identiteit van de polderdorpen door het strategisch inzetten van nieuwe woontypologieën.

TRANSITIE VAN HET PATRIMONIUM

Twee laatste dorpsuitbreidingen, transitie binnen het weefsel en maatschappelijke transities hebben impact op het karakter en de beeldkwaliteit van het dorp.

LAATSTE DORPSUITBREIDING

Er komen nog twee laatste uitbreidingen aan de rand van het dorp.

(1) Op de Covemaekers-site komen 21 nieuwe woningen. Deze plannen vormen beslist beleid en worden binnen het masterplan niet verder onderzocht.

(2) In de Meetkerkestraat worden tussen de 18 en de 25 nieuwe (sociale) woningen gepland. Met het mas-terplan willen we mee nadenken over hoe we deze site kwalitatief kunnen ontwikkelen, met aandacht voor een diversiteit in woontypologieën.

TRANSITIE BINNEN BESTAAND WEEFSEL

Nieuwe architecturale ingrepen, zelfs subtiele aanpassingen zoals het gebruik van crepi in plaats van baksteen voor gevels, een nieuwe architectuurstijl die contrasteert met traditionele woningen, of verschillen in dakranden, dragen niet bij aan de homogeniteit van het dorp.

MAATSCHAPPELIJKE TRANSITIE

Ook maatschappelijke veranderingen zoals vergrijzing en energietransitie hebben impact op de beeldkwaliteit van het dorp.

(-) De behoefte om te voldoen aan isolatienormen leidt tot veranderingen aan gevels, ramen en daken.

(-) Daarnaast zal vergrijzing en gezinsverdunding de vraag naar compacte, hoogwaardige woonruimtes vergroten.

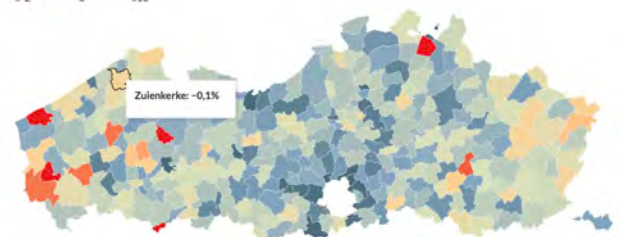
Er is nood aan een kader voor beeldkwaliteit. Zo kunnen alle veranderingen, klein en groot, steeds bijdragen aan de samenhang van het polderdorp en de homogeniteit. Op de volgende pagina gaan we opzoek naar historische samenhangende dorpsdelen. We onderzoeken de dorpsstructuur o.b.v. de morfologie, bouwhoogte, dakvorm en relatie tot de straat.



Een raamwerk voor beeldkwaliteit is noodzakelijk, zodat alle veranderingen, klein en groot, bijdragen aan de samenhang en homogeniteit van Zuienkerke als gaaf polderdorp!

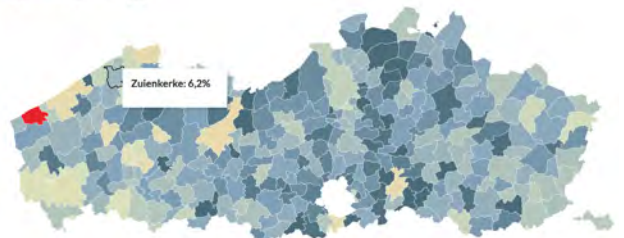
AFB. 01

Verwachte evolutie van de bevolking
Gemeenten van Vlaams Gewest, 2020-2030, in %



Bron: waarnemingen 2020: Statbel, vooruitzichten 2030: Statistiek Vlaanderen

Verwachte evolutie van aantal huishoudens
Gemeenten van Vlaams Gewest, 2020-2030, in %



Bron: waarnemingen 2020: Statbel, vooruitzichten 2030: Statistiek Vlaanderen

AFB. 02



AFB. 03

AFB. 01
Ergoedpand in Zuienkerke

AFB. 02
Verwachte evolutie van bevolking
2020-2030 in %
Verwachte evolutie van aantal
huishoudens 2020-2030 in %

AFB. 03
Maatschappelijke transitie (energie).
Isolatie langs de buitenkant geeft
nieuwe beeldkwaliteit

AFB. 04
Transitie binnen bestaand weefsel.
Nieuwe architectuurstijlen,
verschillende materiaalkeuzes en
blinde gevels.



AFB. 04



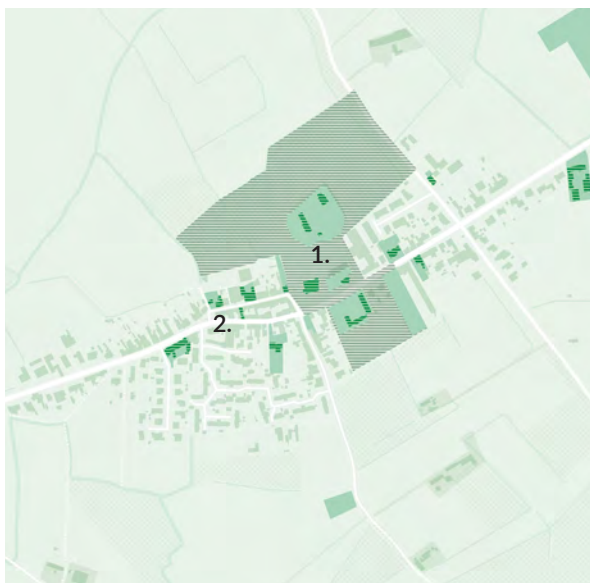
BOUWHOOGTE

1. De publieke gebouwen in het dorp zijn ook de hoogste gebouwen van het dorp. Ze tellen 3 of meer bouwlagen
2. In de historische kern zijn de gebouwen tot 2 bouwlagen hoog.
3. In de linten en wijken vinden we een lagere bouwhoogte van rond de anderhalve bouwlagen. Hier en daar zijn er ook een aantal hogere gebouwen, maar niet hoger dan 2 bouwlagen.



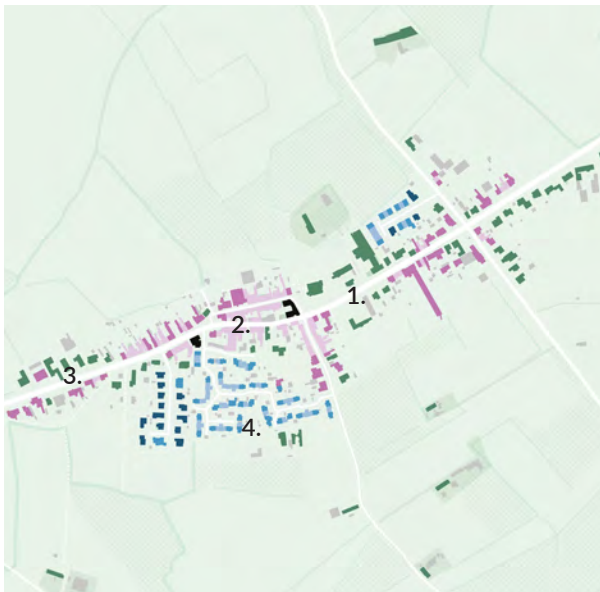
DAKVORM

1. Langsheen de invalswegen van de dorp vinden we afwisselend parallelle en haakse dakvormen aan de straat. De dansende daken zijn de toegang tot het dorp.
2. In de historische kern en wijken staan de daken uniform parallel aan de straat. Hierdoor ontstaat een grote homogeniteit.



ERFGOED

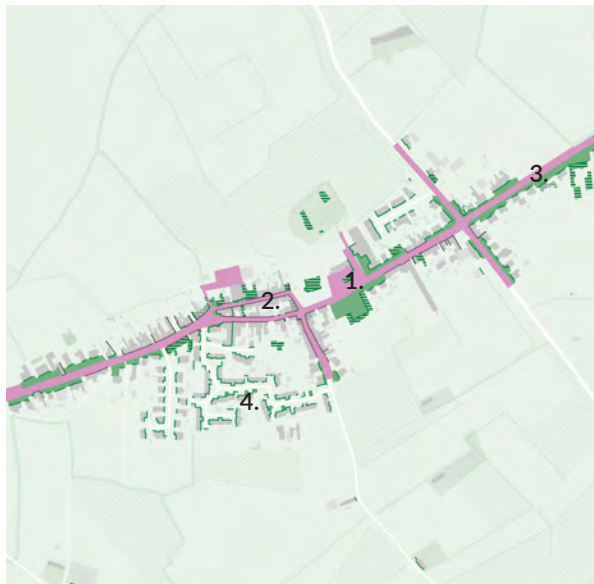
1. In het beschermd dorpszicht staat een grote concentratie aan monumenten. De hoeve, kerke en postorie zijn kenmerkend voor het dorp.
2. Ook in de dorpskern schakelen geïnventariseerde gebouwen zich tussen de andere dorpswoningen. Opnieuw zijn het publieke gebouwen, als het café en de gemeentezaal, die kenmerkend zijn.



MORFOLOGIE

1. De cluster aan publieke gebouwen in de kern zijn telkens open bebouwingen.
2. In de kern vinden we dan weer aaneengesloten gebouwen. Openingen in de rijen bieden ruimte voor een straat of trage weg.
3. In de linten zijn er verschillende typologiën te vinden, veelal open bebouwing. Hierdoor biedt de ruimte tussen de gebouwen zichten op het polderlandschap.
4. In de wijken schakelen de typerende gebouwen zich tot georganiseerde clusters. Hierdoor ontstaat er een menging van open en halfopen bebouwing.

Open bebouwing
Halfopen bebouwing
Geschakelde bebouwing
Gestapelde bebouwing



GEVELLIJN

1. De publieke gebouwen trekken zich terug van de gevellijn en bieden veel ademruimte en kansen voor publieke ruimte rondom.
2. In de kern staan de gebouwen dan weer tegen de rooilijn. Hierdoor voelen de straten soms smal.
3. In de linten hebben de meeste woningen een voorruimte. Deze biedt opnieuw heel wat ademruimte aan de dorpsas.
4. Ook in de wijken zijn de gebouwen steeds voorzien van een voortuin.

Aan de straat
Teruggetrokken
Karakteristiek
Voortuin
Plein/terras



BOUWJAAR

1. Uit de historische analyse kunnen we afleiden dat het oudste patrimonium zich in de kern en rondom de kerk bevindt.
2. Later werden de linten en wijken gebouwd.

Oud
Nieuw
Open bebouwing
Halfopen bebouwing

DORPSSEGMENTEN

In het masterplan willen we verder bouwen aan het karakter en de beeldkwaliteit van het dorp. Via een analyse van het patrimonium onderscheiden we 4 samenhangende gehelen of dorpssegmenten. In de visie benoemen we vervolgens voor elk dorpssegment hoe we deze karakteristieken kunnen behouden en versterken. De vier segmenten die we onderscheiden zijn: het polderlint, de historische dorpskern, het publieke dorpshart en de polderwijk.

We onderscheiden 4 ruimtelijke segmenten in Zuienkerke. De vier segmenten verschillen in morfologie, bouwhoogte, dakvorm en relatie tot de straat. We willen een ruimtelijke strategie uitwerken voor de dorpssegmenten van Zuienkerke.



ANALYSE BEELDKWALITEIT



1. HET POLDERLINT

De polderlinten vormen de toegang tot het dorp. De woningen zijn veelal vrijstaand en hebben een toegang langs de Nieuwe Steenweg. Voortuinen bieden ademruimte aan deze verharde dorpsas. Aan de achterzijde kijken de woningen uit op de uitgestrekte polders. Door verdraaiingen van de volumes ontstaat hier en daar een zicht vanaf de dorpsas naar het achterliggend landschap.



2. DE HISTORISCHE DORPSKERN

De Kerkstraat vormt historisch de hoofdstraat richting de kerk. Later breidde het dorp uit langs de Nieuwe Steenweg. De achterkanten van de woningen in de Kerkstraat werden zo 'voorkanten' langs de Nieuwe Steenweg. De historische dorpskern bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing dicht tegen de rooilijn. In de Kerkstraat bevinden zich ook het gemeentehuis en het café Het Boldershof.



3. HET PUBLIEK DORPSHART

In het publieke dorpshart vinden we historisch, maar ook vandaag, een aantal van de belangrijkste functies van het dorp: de kerk en zijn begraafplaats, de school, de bibliotheek en de sporthal, de slagerij en buurtwinkel. Dit segment heeft dan ook de grootste aantrekkingskracht van het dorp. Het publieke dorpshart heeft een sterke relatie met het polderlandschap door de vele verzichten en de open ruimte tussen de gebouwen.



4. DE POLDERWIJK

De polderwijken vormen de meest recente toevoegingen aan het dorp. Ze werden gebouwd in tweede lijn en vormen een soort van woonclaves tussen dorpskern en polder. De woningen en publieke ruimte hebben een homogeen volume en materialiteit waardoor deze segmenten herkenbaar zijn als aparte identiteiten.

2. VISIE

Om de rust en de homogeniteit in de dorpssegmenten, en bij uitbreiding het volledige dorp als geheel, te kunnen waarborgen, is een duidelijk kader nodig om de huidige en toekomstige transformaties op elkaar af te stemmen en de samenhang van het polderdorp te kunnen vrijwaren. Daarom zetten we in op de volgende drie strategieën:

LAATSTE DORPSUITBREIDING KWALITATIEF INZETTEN

Gezien de locatie van Zuienkerke in het luwe poldergebied is groeien niet de focus. De ontwikkeling Covemaeker en het RUP Meetkerkestraat zijn de laatste uitbreidingen voor het dorp. We willen deze laatste dorpsuitbreidingen dan ook zo kwalitatief mogelijk inzetten. Binnen de krijtlijnen van het RUP gaat het masterplan opzoek naar kansen voor een sterke relatie met de polder en een diversiteit aan woontypologieën. (*) De site Covemaeker is bij aanvang van het masterplan reeds uitgewerkt, daarom ligt de focus op ontwerpend onderzoek voor de Meetkerkestraat.

GEEN OPEN RUIMTE MEER AANSNIJDEN

Om het karakter van het polderdorp te bewaren, willen we verder geen open ruimte meer aansnijden. We willen geen 'polderoneigenlijke' structuren zoals verkavelingen meer bijbouwen in de toekomst. Inbreiding en herontwikkeling in plaats van uitbreiding wordt de focus. De grotere delen woonzone (met landschappelijk karakter) binnen beschermd dorpszicht' willen we niet meer bebouwen in de toekomst om zo de sterke relatie tussen de dorpskern en het polderlandschap te behouden. En ook achterliggende woonzones (met landschappelijk karakter) die nog niet ontwikkeld zijn, willen we openhouden.

We willen niet inzetten op groeien maar op de identiteit en kwaliteit van Zuienkerke als polderdorp!

BOUWEN AAN DE IDENTITEIT VAN HET POLDERDORP

We zetten in op inbreiding en herontwikkeling. Het huidig patrimonium biedt vandaag al een grote beeldkwaliteit aan het polderdorp. Het bewaren van deze identiteit staat centraal in de strategische visie.

Gezien we geen grote groei meer willen aantrekken hanteren we volgend basisprincipe: één perceel biedt plaats aan één woongelegenheden. Op deze manier behouden we de bestaande dichtheid van het dorp. Afwijken op de regel is enkel mogelijk bij een aantoonbare meerwaarde voor het dorp zoals

- een doorzicht voor het polderlint,
- ademruimte voor de historische dorpskern
- landschap in de polderwijken,
- diverse woontypologieën (bvb. zorgwonen).




Zo kan op specifieke plekken door het reorganiseren van het bouwveld een kleine verdichting gerealiseerd worden.

De dorpssegmenten en de transformatiesites vormen de kapstok voor het benoemen van ruimtelijke principes en voor het verbeelden van meerwaardes die plekspecifiek zijn.

(-) De dorpssegmenten hebben elk hun specificiteit. We benoemen de ruimtelijke principes per segment. Hierbij werd voornamelijk gefocust op het polderlint, de historische dorpskern en de polderwijk. Het publiek dorpshart is ook beeldbepalend maar meer door de publieke gebouwen en de publieke ruimte, en komt aan bod in volgende hoofdstukken.
(-) De transformatiesites zijn sites waar we verandering verwachten met grote impact op de beeldkwaliteit van het dorp. Voor deze sites die de schaal van de individuele kavel overstijgen, willen we inzetten op samenhang en kwaliteit.

**Voor uitvoering van de visie moeten instrumenten worden ingezet. Deze worden verder toegelicht in het hoofdstuk Actieplan.*



-  **woongebied**
-  **1. ontwikkelen**
 - a. site Covemaeker
 - b. site Meetkerkestraat (RUP ruil)
-  **2. niet ontwikkelen**
beschermd dorpszicht

DORPSSEGMENTEN

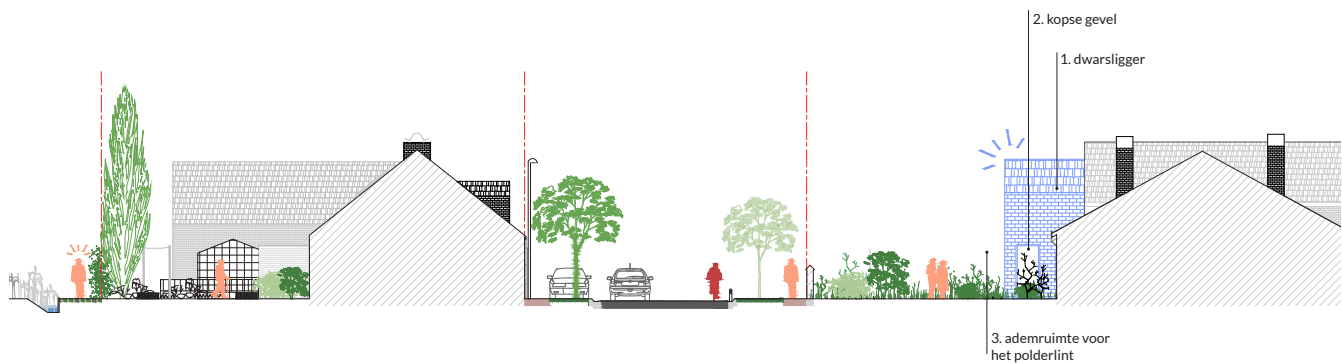
1. HET POLDERLINT

De bebouwing langs het polderlint strekt zich uit tussen de verharde dorpsas (Nieuwe Steenweg) en het polderlandschap. De lagere bebouwing, bestaande uit één bouwlaag met dakhellingen staat soms parallel met straat en soms dwars op de straat. Deze 'dansende daken' zijn typerend voor het polderlint en markeren de toegang tot het dorp. Dankzij de teruggetrokken gevels en ruime voortuinen ontstaat ademruimte langs de dorpsas, waarlangs de vrijstaande bebouwing weidse vergezichten biedt op de polders.

(1) Door twee wooneenheden te koppelen in een compact bouwvolume en dit volume dwars te oriënteren ontstaan grotere openingen in het lint. Hierdoor wordt de invloed van de polder voelbaar tot aan de straat.

(2) Vandaag is de afstand tussen de woningen en de perceelsgrens vastgelegd. Voor woningen die dicht bij de rooilijn komen, vormt de kopse gevel een belangrijk ijkpunt in het lint. Deze gevels verdienen extra aandacht bij de architecturale uitwerking.

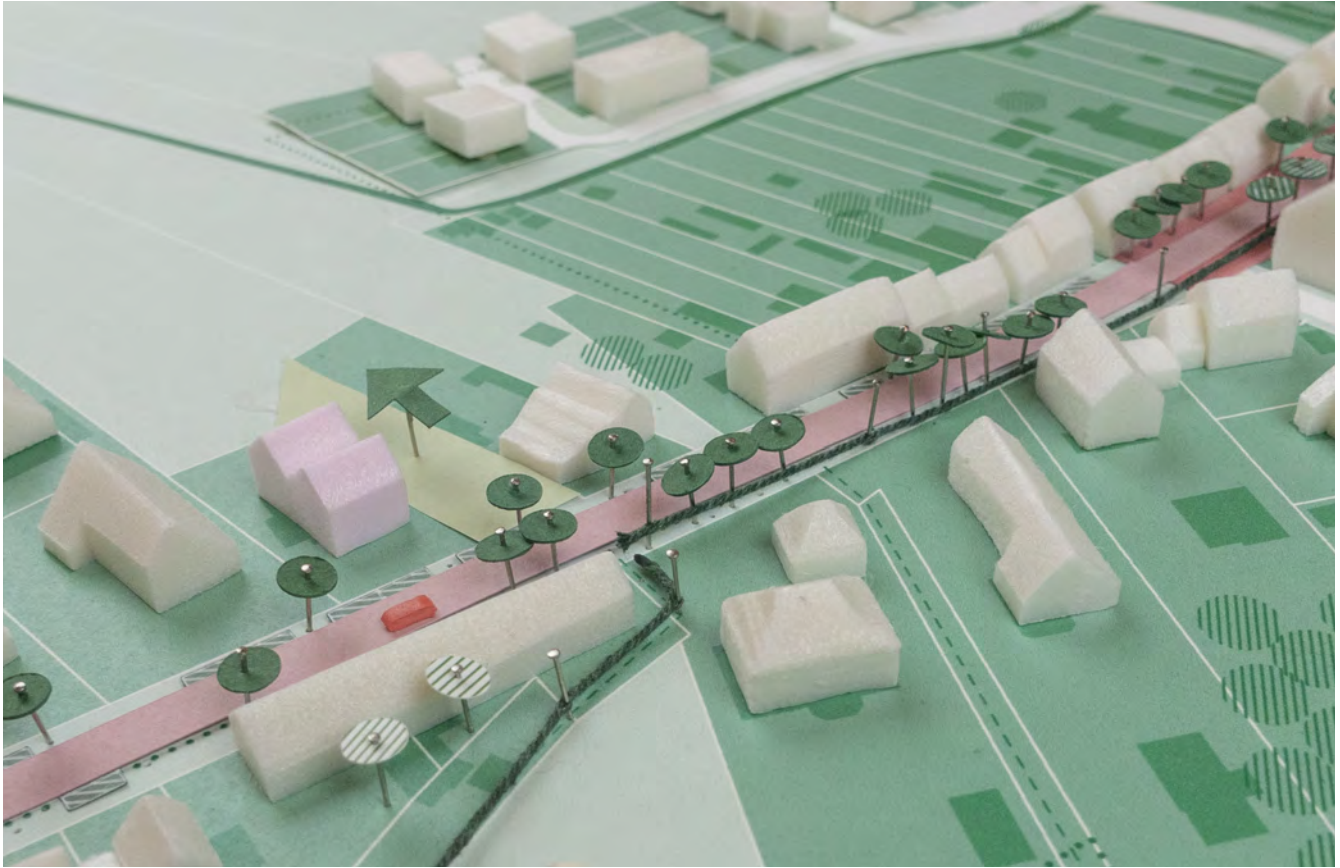
(3) Bij een vernieuwbouw kan het terugtrekken van de woning extra ademruimte bieden aan het polderlint.



DORPSEGMENTEN
HET POLDERLINT



DORPSEGMENTEN
HET POLDERLINT

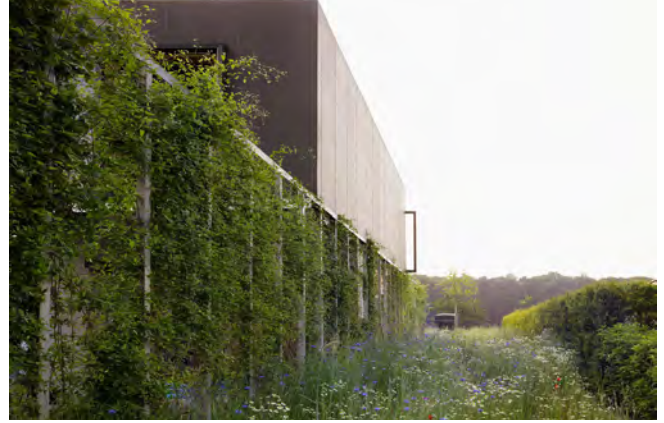


Dwarse ontwikkeling langs het polderlint

DORPSEGMENTEN
HET POLDERLINT



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 03

AFB. 01
Oriënteren naar het landschap. Van
dongen Bosrijk - Eindhoven - Brick
Architecture

AFB. 02
Dwarsligger met doorzicht naar
het landschap. Villa Buggenhout -
Buggenhout - Office Kersten Geers
David Van Severen.

AFB. 03
Teruggetrokken gevel met dansende
daken. Woonproject Leupegem -
Leupegem - ECTV Architecten.

AFB. 04
Dwarsliggers. Buurschap
de Blokskens - Zonhoven -
HappelCornelisseVerhoeven

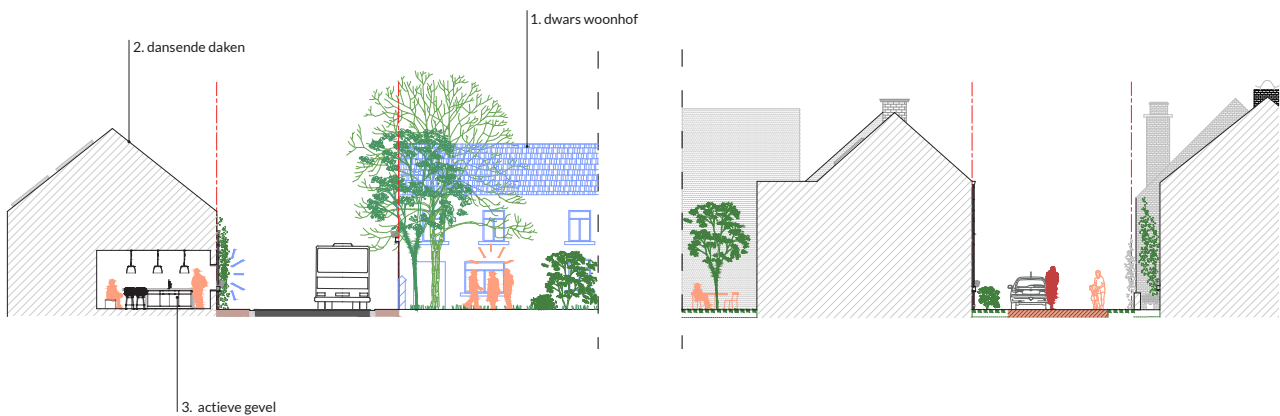


AFB. 04

2. DE HISTORISCHE DORPSKERN

De historische dorpskern bestaat voornamelijk uit aaneengesloten bebouwing dicht bij de rooilijn. De historische link met de polder is hier niet meer voelbaar en door de dichtheid van bebouwing is er weinig ademruimte langs de Nieuwe Steenweg. Door de ontwikkeling van dit segment zijn een aantal woningen met hun achterkanten (garages, bijbouw of atelier) georiënteerd op de Nieuwe Steenweg. Deze functies bieden weinig dynamiek aan het straatbeeld.

- (1) Door volumes hier en daar dwars te oriënteren met een tussenruimte ontstaat meer ademruimte voor de dorpsas. Een overhangende boom in deze tussenruimte vergroent het straatbeeld van de Nieuwe Steenweg.
- (2) Door de daken afwisselend parallel en loodrecht aan de weg te oriënteren, ontstaat een dynamisch straatbeeld, dat verder bouwt op de identiteit van de historische dorpskern.
- (3) Actieve functies (keuken, leefruimte) vervangen de garages en dragen bij tot een levendig straatbeeld in de dorpsas.



DORPSEGMENTEN
DE HISTORISCHE DORPSKERN



DORPSSEGMENTEN
DE HISTORISCHE DORPSKERN



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 01
Bouwen aan erfgoed. Stadhuis - Lo-
Reninge - noA.

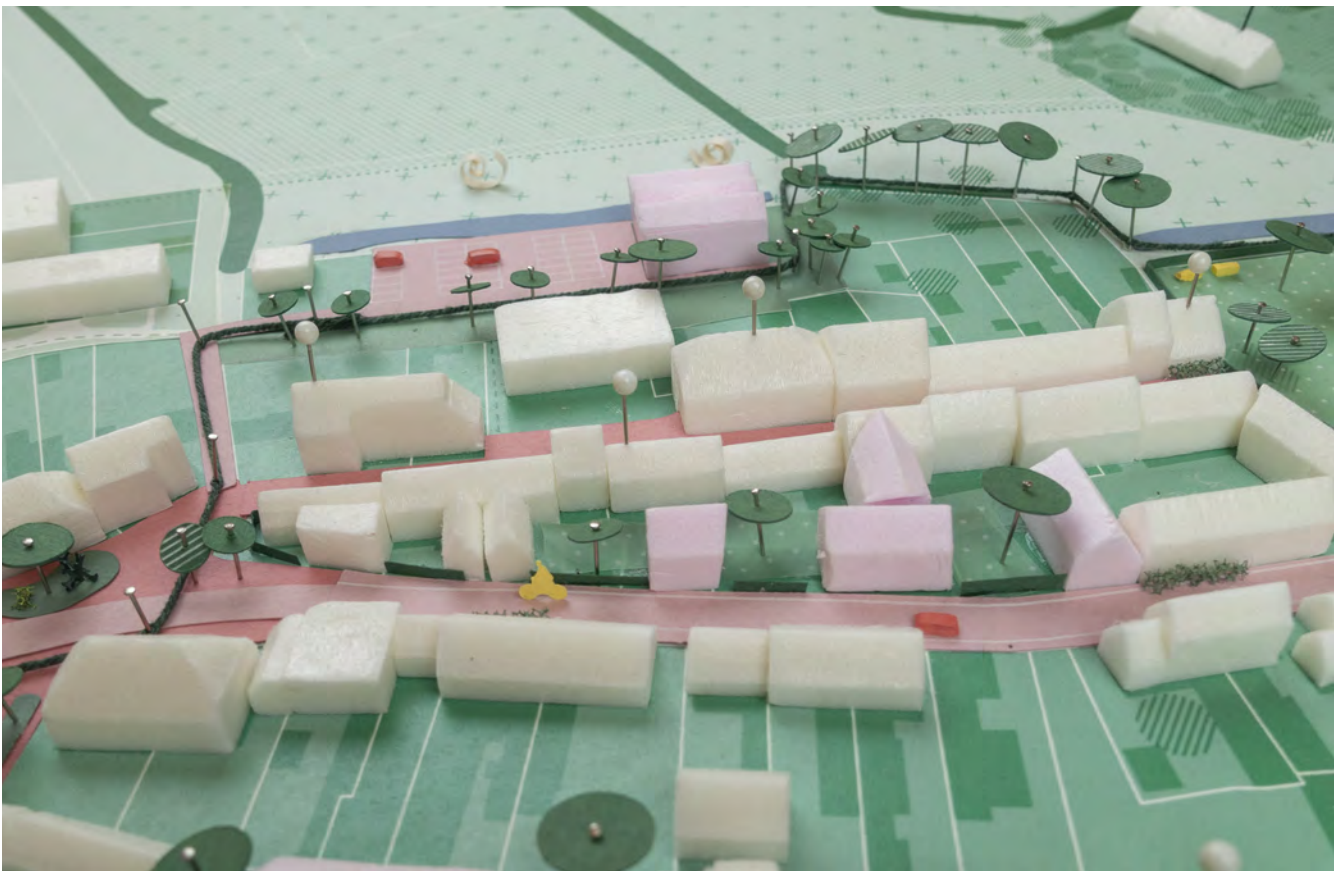
AFB. 02
Dwarsligger met tuinmuurtje.
Botestraat - Wondelgem - NERO
architectuur en stedenbouw.

AFB. 03
Sprekende kopse gevel - Wijk
Westveld - Gent - Architectenbureau
Bart Dehaene



AFB. 03

DORPSELEMENTEN
DE HISTORISCHE DORPSKERN



3. HET PUBLIEKE DORPSHART

De kerk, de begraafplaats, de school en de historische Polderhoeve vormen het publieke dorps hart die centraal in het dorp een sterke link heeft met het omliggende polderlandschap. De kerke en de hoeve zijn beschermdde gebouwen en vormen ankerpunten in het dorp. Deze gebouwen hebben vaak een publieke (zoals de begraafplaats) of private (zoals de polderhoeve) groenruimte die ademruimte biedt aan dit segment. Het weefsel rond deze ankerpunten bepaalt mee de beeldkwaliteit van het dorps hart. Vaak is het niet enkel de voorgevel, maar ook een kopse gevel die bijzondere aandacht verdient.



4. DE POLDERWIJKEN

De monotone woonwijken vormen enclaves tussen dorpsas en polderlandschap. De gelijkvormige en geschakelde woningen geven een homogene en herkenbare uitstraling aan de wijk. De opgave ligt dan ook niet bij de gebouwen van deze wijk. Het is de straat, het publiek domein en de aanhorige private voortuinen die beeldbepalend zijn. Het vergroenen en versmallen van de verharde straat zorgt voor een opener en verblijfsvriendelijker beeld in de wijk (zie hfdstk II. Levendige dorpsas)



TRANSFORMATIESITES

De transformatiesites zijn locaties waar we aanzienlijke veranderingen verwachten die een grote impact zullen hebben op de beeldkwaliteit van het dorp. Aangezien deze sites de individuele perceelsgrenzen overstijgen, streven we naar samenhang en kwaliteit. Samenwerking op deze sites kan een hefboomeffect creëren voor het realiseren van ruimtelijk interessantere projecten dan wanneer elk individu op zijn eigen perceel zou bouwen. Sommige locaties zijn al heel concreet, zoals de Meetkerkestraat die past binnen een Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP). Andere locaties zijn minder concreet, maar op lange termijn kunnen daar veranderingen worden verwacht. Om ad-hocoplossingen op kavelniveau te vermijden, is het waardevol om de ruimtelijke mogelijkheden van deze sites te verkennen.

De transformatiesites die in het masterplan worden besproken zijn:

1. Meetkerkestraat
2. Blankenbergse Dijk
3. Parking bij het gemeentehuis
4. Polderwijk - Vital Troghstraat

Aan de hand van ontwerpend onderzoek hebben we drie scenario's ontwikkeld voor de Meetkerkestraat en de Blankenbergse Dijk. Deze scenario's zijn tijdens de ontwerpweek voorgelegd om input te verzamelen van zowel bewoners als belanghebbenden. De transformatiesites zijn essentiële delen van het dorp en vragen in sommige gevallen om nauwe samenwerking tussen eigenaars en de gemeente. Via dit onderzoek, en een conclusiescenario, trekken we alvast het gesprek op gang.

VISIE
TRANSFORMATIESITES



Overzicht van de transformatiesites in de dorpskern van Zuienkerke

MEETKERKESTRAAT

RUP MEETKERKESTRAAT

Het RUP in de Meetkerkestraat (december 2020) werd opgesteld om het sociaal bindend objectief te behalen. In het RUP werd onderzoek gedaan naar het vrij liggend juridisch woongebied in de gemeente. Er werd geconcludeerd dat het woonaanbod in Zuienkerke te klein en te versnipperd is. Gezien Houtave nog een groot aanbod woongebied heeft dat moeilijk ontwikkelbaar is, en ook niet wenselijk is gezien de schaal van het dorp, heeft de gemeente gekozen voor een planologische ruil. Het minder strategisch woongebied in Houtave werd geschrapt en gewisseld met Zuienkerke. In het RUP werd ook onderzoek gedaan naar welke site in Zuienkerke het meest interessant is om te ontwikkelen. Er werd gekozen voor de site aan weerszijden van de Meetkerkestraat. De sociale huisvestingsmaatschappij Het Lindenhof heeft ook een architect ingeschakeld om een aantal eerste scenario's uit te zetten. Deze scenario's verkennen de inpassing op de site en typologische uitwerking.

Het RUP legt een aantal voorwaarden vast:

Aantal: (-) min. 18 en max. 25 woningen

Typologie: (-) halfopen en gesloten bebouwing (-) 1 bouwlaag en een hellend dak (max 45°) (-) kroonlijst max. 3,5m, nokhoogte max. 8m (-) bouwdiepte max. 12m (-) min. afstand rooilijn Meetkerkestraat 5m

Parkeren: (-) min. 1 parkeerplaats per woning + 1 parkeerplaats extra per drie woningen voor bezoekers

(-) parkeren zoveel als mogelijk collectief organiseren



Planologische ruil RUP - Meetkerkestraat

CONTEXT

(1) De site bevindt zich op de zuidelijke rand van het dorp langs de Meetkerkestraat. De straat vormt een toegang tot het dorp. De nieuwe woonontwikkeling is dan ook beeldbepalend voor Zuienkerke. De site is opgedeeld in twee delen en vormt zo een soort toegangspoort tot het dorp.

(2) Het grootste deel ten oosten van de Meetkerkestraat sluit aan op de trage verbinding langs de polderhoeve naar het kerkhof en het Hoppinpunt.

(3) Het westelijke deel biedt kansen voor een aansluiting op een trage verbinding richting het speelpleintje aan de Chiro.

(4) De nieuwe ontwikkeling sluit aan op de reeds bestaande sociale woonwijk 'Het Lindenhof'. Deze wijk werd gebouwd in de jaren '70 en bestaat voornamelijk uit ééngezinshuizen. Veel van de bewoners zijn originele bewoners die er vandaag alleen of met twee wonen. De nieuwe woonontwikkeling dient dus in te zetten op compacte wooneenheden voor een of tweepersoons huishoudens die een alternatief bieden voor de woningen voor grotere gezinnen. Zo kan ook een verhuisbeweging gestimuleerd worden binnen de gemeente en komen grotere woningen vrij voor gezinnen op schaal van de woning.



Context Meetkerkestraat

TRANSFORMATIESITES
MEETKERKESTRAAT



AFB. 01



AFB. 02



AFB. 01
RUP Meetkerkestraat.
Ontwerpvoorstel GW2-Architecten
in opdracht van Het Lindenhof CVBA

AFB. 02
Opengewerkte zichten naar het
landschap. Qville ecological co-
housing - Essen - B-architecten.

AFB. 03
Diversiteit aan buitenruimte.
Cohousing Vinderhoute -
Lovendegem - Stramien.

AFB. 04
Groene dorpsparking. Ingelmunster -
Bureau Bas Smets



AFB. 03



AFB. 04

WONEN

We zetten in op een diversiteit aan woonomgevingen.

- (1) De dwarsligger vormt een eindpunt van de woonontwikkeling langs de Meetkerkestraat.
- Het dwars oriënteren van het volume zorgt voor doorzicht op de achterliggende polder.
 - Elke woning heeft hier een individuele tuin omrand door een laag dorpsmuurtje, met een achterpoortje langs het dorpsommetje.
 - Het eerste volume bestaat uit drie kleinere units (voor één of tweepersoonsgezinnen).
 - Het rechtse volume biedt ruimte aan twee grotere gezinswoningen.
- (2) De polderhoven oost en west vormen twee compacte pockets in het polderlandschap en verwijzen naar de historische hoevetynologie.
- Verschillende units worden geschakeld rond een collectief binnenhof. Elk van de units beschikt over een klein grondgebonden terras dat uitsteekt op het binnenhof.
 - Door de schakeling van telkens drie volumes ontstaan openingen naar het landschap. Deze openingen bieden uitzicht op de polders.
 - Tegelijk zorgt deze schakeling voor een dynamisch beeld van kopse en langse gevels bij het binnen rijden van het dorp. Hierdoor wordt het beeld van de nieuwe ontwikkeling niet te massief.
 - De inpassingen van de twee polderhoven oost en west springen terug t.o.v. de Meetkerkestraat. Hierdoor ontstaat een weids beeld bij het binnenrijden van het dorp.

PARKING

Twee collectieve parkeerhavens organiseren het parkeren en zijn beide toegankelijk vanaf de Meetkerkestraat.

- (3) Een eerste parking bundelt de individuele parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen van het oostelijke deel (polderhoeve en dwarsligger). De parking voorziet extra plaatsen die kunnen dienen voor bezoekers van het dorp, zoals fietstoeristen en wandelaars.
- (4) Een tweede parking voorziet plaatsen voor de inwoners van het westelijke polderhof.

LANDSCHAP

Het dorpsommetje dat door de ontwikkeling loopt biedt kansen voor landschapsontwikkeling:

- (5) De bestaande bomenrij langs de Polderhoeve wordt doorgetrokken.
- (6) Waar het dorpsommetje afbuigt richting het speelplein verbreedt de groenruimte. Er ontstaat ruimte voor waterinfiltratie d.m.v. wadi's. Een aantal knotwilgen begeleiden het wandellusje.
- (7) Een klein wandelpad tussen de volumes van de dwarsligger verbindt het dorpsommetje met de nieuwe dorpsparking.
- (8) Het dorpsommetje sluit verder langs de parking van het polderhof west en verderop met het wandelpad richting de Chiro.

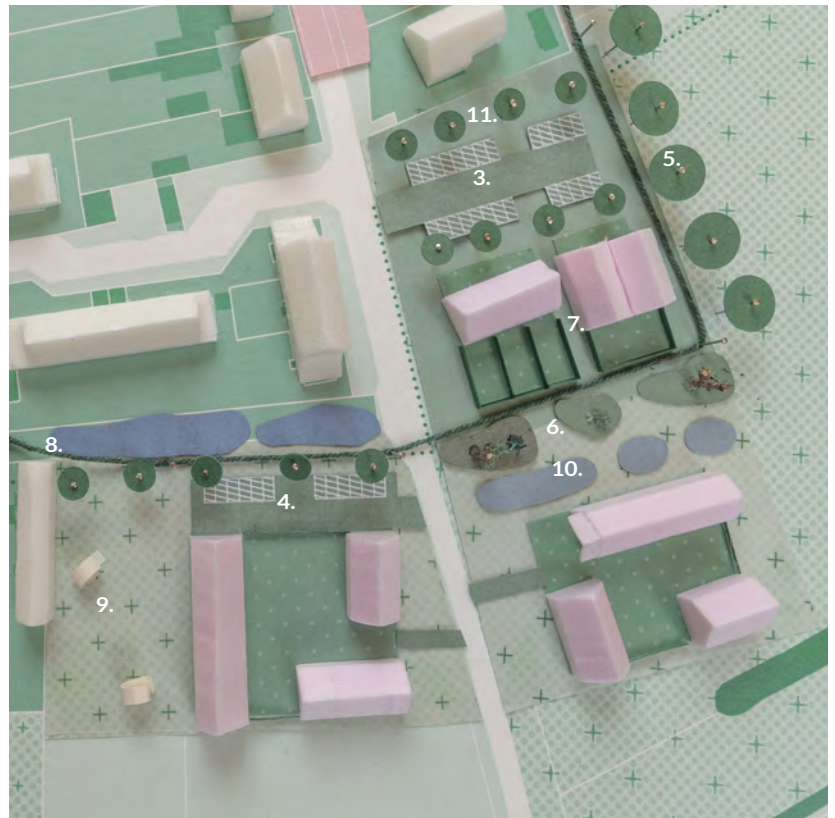
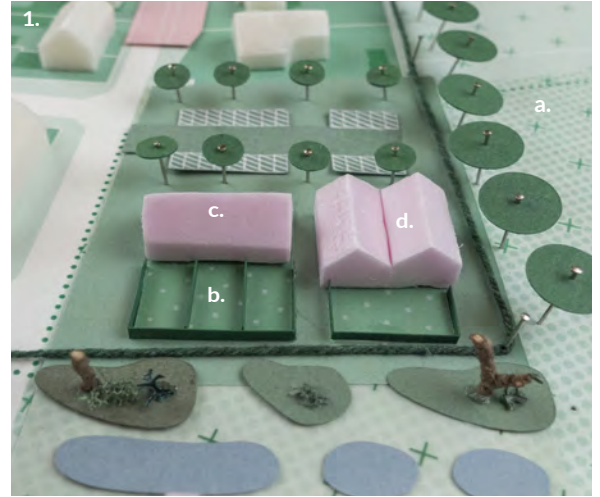
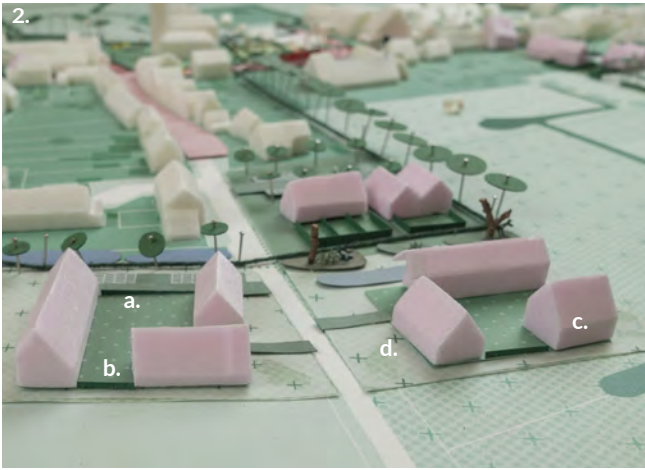
Twee grote landschapskamers bieden zicht op de polder

- (9) Het landbouwperceel naast de polderhoeve west.
- (10) De wadistructuur tussen polderhoeve en dwarsligger.

De parkeerruimtes worden landschappelijk ingebed:

- (11) Twee bomenrijen creëren een bufferruimte tussen de bestaande woning in het noorden en de nieuwe woningen in het zuiden.

TRANSFORMATIESITES
MEETKERKESTRAAT



INTERMEZZO SCENARIO'S MEETKERKESTRAAT

Tijdens de ontwerpweek bespraken we drie ontwerpscenario's met de bewoners van Zuienkerke (1) uitkijken op de polder. Het eerste scenario legt de nadruk op de westzijde van de Meetkerkestraat qua densiteit om zo de oostelijke polders open te houden. (2) polderdwarsligger. Het tweede scenario biedt een diversiteit aan woonvormen. (3) polderhofjes. En het derde scenario verwijst naar de historische poldertypologie.

Inwoners konden op input geven op de drie scenario's o.b.v. drie thema's (parkeren, wonen, groen). Deze input werd doorheen de ontwerpweek verwerkt in een combinatiescenario. Onder elk van de scenario's geven we kort de input weer.

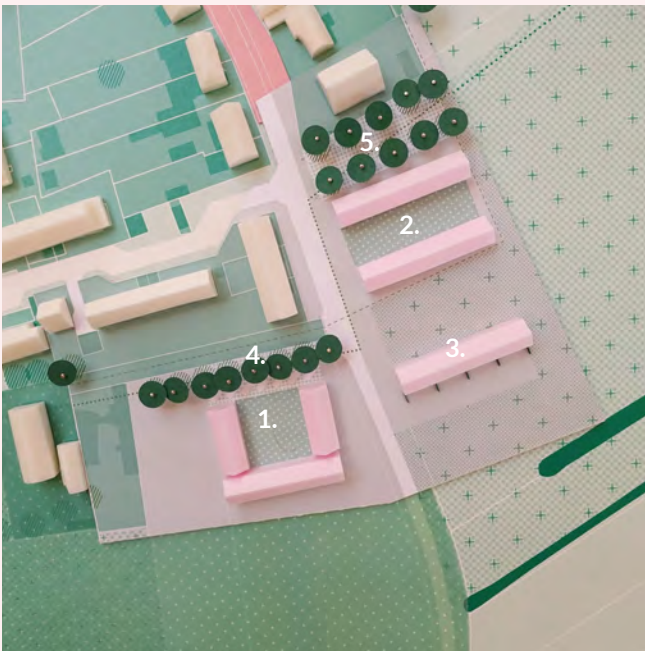


SCENARIO 1: UITKIJKEN OP DE POLDER (20 WOONUNITS)

- (1) Een groot polderhof met collectieve binnentuin organiseert een twaalfstal woningen. Vier volumes zijn zo geschakeld dat ze specifieke doorzichten geven naar de polder.
- (2) Aan de oostzijde zijn twee keer vier woningen geschakeld parallel aan de Meetkerkestraat. Door de eerste rij van vier naar achter te schuiven ontstaat een wigvorm in de Meetkerkestraat die bij het binnenrijden het zicht op de dorpskern en de kerk mooi kadert. Het organiseren van de woningen op een lijn, parallel met de straat, zorgt ervoor dat een groot deel van het oostelijk gebied onbebouwd kan blijven. Zo blijft een deel van het historisch permanent grasland behouden. De woningen in volume kijken uit op de polders.
- (3) Het hof wordt ontsloten via een inprikker op de Meetkerkestraat. Hier wordt de parkeerzone ook op geschakeld. Langs deze inprikker loopt ook de trage weg die de nieuwe woningen verbindt met het speelplein en het publieke dorpshart.
- (4) De rijwoningen aan de oostzijde krijgen parking aan de straatzijde, in lijn met het huidige parkeerbeeld van de Meetkerkestraat.

Input:

- (-) het woonhof > soort 'muur' bij het binnenrijden van het dorp
- (-) de tuintjes van de rijwoningen > mogelijks een rommelige rand naar de polder
- (+) en groot deel van de oostelijke polder vrijwaren



SCENARIO 2:
POLDERDWARSLIGGER (22 WOONUNITS)

(1) Aan westzijde vinden we een kleine hoeve met binnenhof. De woningen oriënteren zich naar het binnenhof en hebben aan de achterzijde uitzicht op de polders. De hoeve biedt plaats aan zeven woonunits.

(2) Aan oostzijde schakelen zich drie dwarsliggers op de Meetkerkestraat. De twee noordelijke dwarsliggers, elk met vijf woningen) gaan een relatie aan met elkaar door de ruimte die tussenin ontstaat te delen als binnenhof.

(3) De zuidelijke dwarsligger bestaat uit klassieke rijwoningen met privaat tuintje aan de achterzijde. Ook deze rij dwarsligger telt vijf units. Door de volumes dwars te oriënteren ontstaat vanuit de Meetkerkestraat een duidelijke relatie met de polder die tussen de geschakelde woningen tot aan de straat reikt.

(4) Een inprikker langs de voorzijde van de hoeve biedt ruimte voor parkeerplaatsen en verbindt de trage doorsteek van het speelpleintje met de Meetkerkestraat. Deze trage doorsteek loopt verder tussen de dwarsliggers door om vervolgens aan oostzijde verder te lopen richting publieke dorps hart.

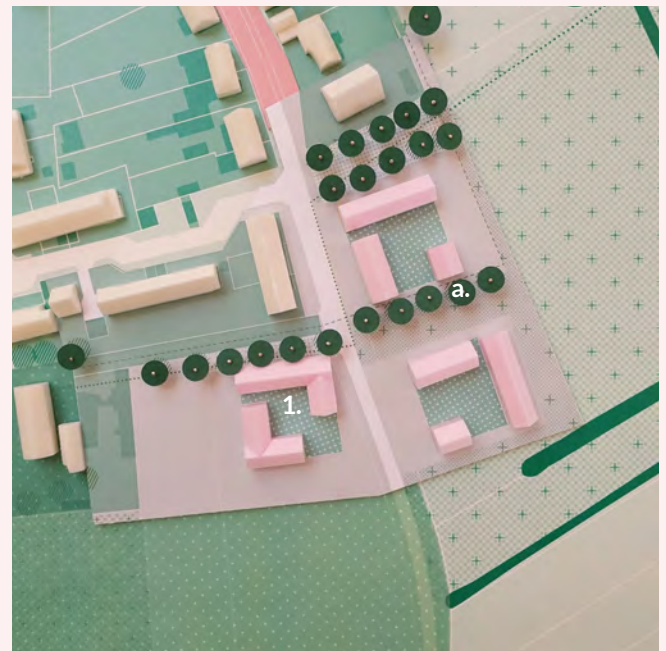
(5) Parkeergelegenheid voor de dwarsliggers worden gebundeld op een parkeerpleintje aan de noordelijke zijde van de site.

Input:

(+) diversiteit aan woontypologieën

(+) geclusterde dorpsparking biedt kansen voor extra capaciteit

(-) verrommeling tuintjes aan zuidoostzijde



SCENARIO 3:
POLDERHOFJES (18 WOONUNITS)

(1) In het derde scenario vinden we drie gelijkaardig georganiseerde woonwormen. Er ontstaat een stempel van geschakelde units rondom een collectief binnenhof. Het hofje is opengewerkt aan verschillende zijdes om interessante doorzichten te creëren naar de straatzijde. Elk hofje telt 6 woonunits. De polder komt hierdoor op verschillende manieren tevoorschijn. Tussen de hofjes in raakt de polder tot aan de straat. Vanuit het hofje kaderen de woningen het zicht op de polder. Tussenin loopt de trage weg die het speelpleintje met het publieke dorps hart verbindt.

Parkeren:

(2) Een inprikker aan westzijde en een parkeerstrip organiseren de parkeergelegenheden van de site.

Input:

(+) geclusterde dorpsparking biedt kansen voor extra capaciteit

(-) geen diversiteit aan woontypologieën

BLANKENBERGSE DIJK

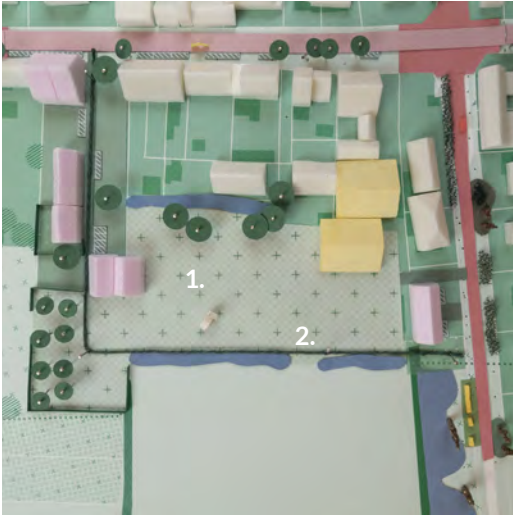
In de oksel tussen de dorpsas en de historische Blankenbergse Dijk zijn een aantal strategische percelen gelegen. Er lijkt een transitie op til voor deze site:

- (1) De apotheek en achterliggende loods werden onlangs te koop gesteld.
- (2) De twee achterliggende percelen zijn vandaag onbebouwd.
- (3) Op de hoek is vandaag een tuinbedrijf actief. Het bedrijf heeft enerzijds een toegang op de Blankenbergse Dijk en ook op de Nieuwe Steenweg. De infrastructuur is niet meer in gebruik door de eigenaars maar wordt verhuurd.

In het masterplan willen hierop inspelen door na te denken over hoe deze drie delen kunnen samenwerken tot een kwalitatieve en ruimtelijk interessante invulling. De ambitie is om het polderlandschap zo veel mogelijk open te houden en de Blankenbergse Dijk te versterken als belangrijke recreatieve en landschappelijke as.

() Voor deze oefening werd nog geen gesprek opgestart met de eigenaars. Er wordt gezocht naar de ruimtelijke kansen binnen de vrije denkoefening van het masterplan.*

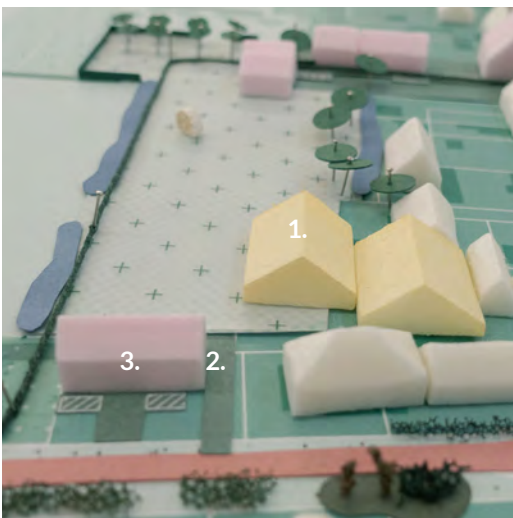




OPEN LANDSCHAPSKAMER

(1) Door het rendement te verhogen op het perceel van de apotheek kunnen de twee onbebouwde percelen open blijven.

(2) Een dorpsommetje verbindt de boomgaard met de Blankenbergse Dijk.

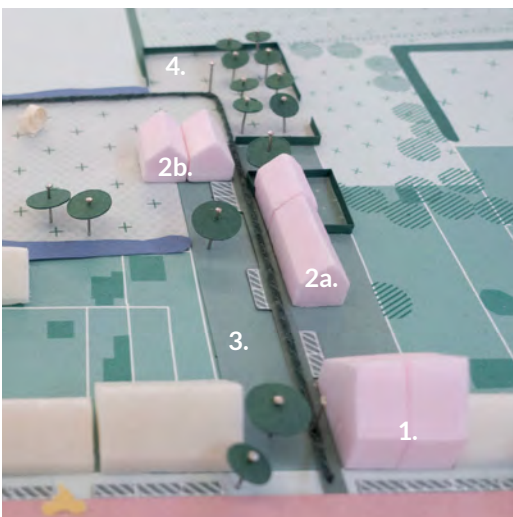


TECHNISCHE DIENST

(1) In een vrije denkoefening zou het bedrijf een interessant alternatief kunnen zijn voor de technische dienst aan de achterzijde van het gemeentehuis. Door een verdubbeling van het volume van de loods kan de technische dienst hier gevestigd worden en ontstaan andere kansen voor de site aan het gemeentehuis.

(2) De inrit wordt voorzien langs de Blankenbergse Dijk om de Nieuwe Steenweg niet te belasten met in- en uitrijdende grote voertuigen.

(3) Aan de Blankenbergse Dijk wordt nog een tweewoonst voorzien. Een sterke kopse gevel kondigt het binnenrijden van het dorp aan. Parkeren wordt voor de deur voorzien.



STERKE INPRIKKER:

(1) De woning van de apotheker wordt gerenoveerd tot tweewoonst.

(2) Op de plek waar vandaag de loods staat worden 6 nieuwe woonunits ingepast. Een woonerf organiseert de woonunits. De volumes komen minder ver in het landschap dan de loods vandaag.

a. 4 units met een individuele tuin die aansluit op de omheining van de buur.

b. 2 iets grotere units op het einde van het woonerf vormen het eindpunt van de ontwikkeling.

(3) De woningen op het perceel van de apotheek worden ontsloten door een inprikkers met een aantal parkeerplaatsen langs geschakeld.

(4) Op het einde van het perceel vormt een boomgaard een collectieve buitenruimte voor de omwonenden.

INTERMEZZO SCENARIO'S BLANKENBERGSE DIJK

Tijdens de ontwerpweek bespraken we drie ontwerpscenario's voor de Blankenbergse Dijk met de bewoners van Zuienkerke.

Het eerste scenario zet in op het behoud van de bestaande volumes. De onbebouwde ruimte wordt zo veel als mogelijk onbebouwd gelaten. Hierdoor genieten ook de bestaande woningen van een prachtig zicht op de polders. In het tweede scenario introduceren we de polderhoeve die refereert naar de historische poldertypologie. Het derde scenario bouwt voort op de structuur van de dorpsas en maakt een soort 'polderfront'

Inwoners konden op input geven op de drie scenario's obv een aantal thema's. Deze input werd verwerkt in het combinatiescenario. Onder elk van de scenario's geven we kort de input weer.



SCENARIO 1: UITKIJKEN OP DE POLDER

- (1) Een zestal units worden ingepast in het langwerpige volume van de loods. Ze staan op de rand van de polder. De rijwoningen aan de rand van de polder worden ontsloten via een inprikker. Hierlangs zijn ook een aantal parkeerplaatsen voorzien.
- (2) De bestaande woning van de apotheek wordt verdicht naar twee units.
- (3) De loods van het tuinbedrijf wordt ingeschakeld als nieuwe technische dienst voor de gemeente. Hierdoor ontstaan kansen om de technische dienst aan het gemeentehuis te verhuizen. Het verkeer van de technische dienst moet zo niet meer door de dorpskern. Een éénrichtingslus organiseert de circulatie.
- (4) Een tweewoonst maakt het rijtje woningen in de Blankenbergse Dijk af en duidt de toegang tot het dorp aan. Deze inwoners parkeren voor de deur.
- (5) Hier start ook de wandellus die langs de rand van de polder een traag alternatief biedt voor voetgangers tussen dorpsas en polderbos aan de Dijk.

Input:

- (+) polderzicht voor omliggende (bestaande) woningen
- (+) door verhuis van technische dienst > kansen voor de school en gemeenteplein
- (+) wandellus naar de dorpshart + aansluiting op polderbosje



SCENARIO 2: POLDERHOEVE

- (1) De polderhoeve organiseert een aantal woningen op een compacte en collectieve manier rond een hof.
- (2) Hierdoor kan het volume van de loods van de apotheek volledig verdwijnen en het landschap opengemaakt worden.
- (3) De apotheek zelf wordt herontwikkeld als dwarsligger waardoor vanop de dorpsas een interessant zicht ontstaat naar de polder.
- (4) De polderhoeve organiseert zijn parking aan de zijde van de Blankenbergse Dijk met een kleine oprijlaan. Deze wordt ook door de trage weg geconnecteerd naar de dorpsas. De dwarsligger aan de dorpsas organiseert de parking voor de deur.

Input:

- (+) collectieve woonvorm van polderhoeve biedt kansen voor een alternatief op bestaande woonaanbod (eengezinswoningen)
- (+) doorzichten vanaf de dorpsas langs nieuwe ontwikkeling apotheek
- (+) wandellus naar de dorpshart + aansluiting op polderbosje



SCENARIO 3: POLDERFRONT

- (1) Drie rijen van volumes worden in tweede lijn gebouwd en werken de structuur van de percelen af. Er ontstaat een polderfront met achtertuinen van de rijen woningen. Door de woningen aan de Blankenbergse dijk parallel te houden aan de dorpsas ontstaat een dwarsligger met interessant zicht naar de polder. Elk krijgen ze hun inprikkers met parkeerplekken dicht bij de deur.
- (2) De woning van de apotheek wordt verdicht tot twee woonunits.

Input:

- (+) openhouden van de polders
- (-) potentiële verrommeling van het zicht van buitenaf op het dorp

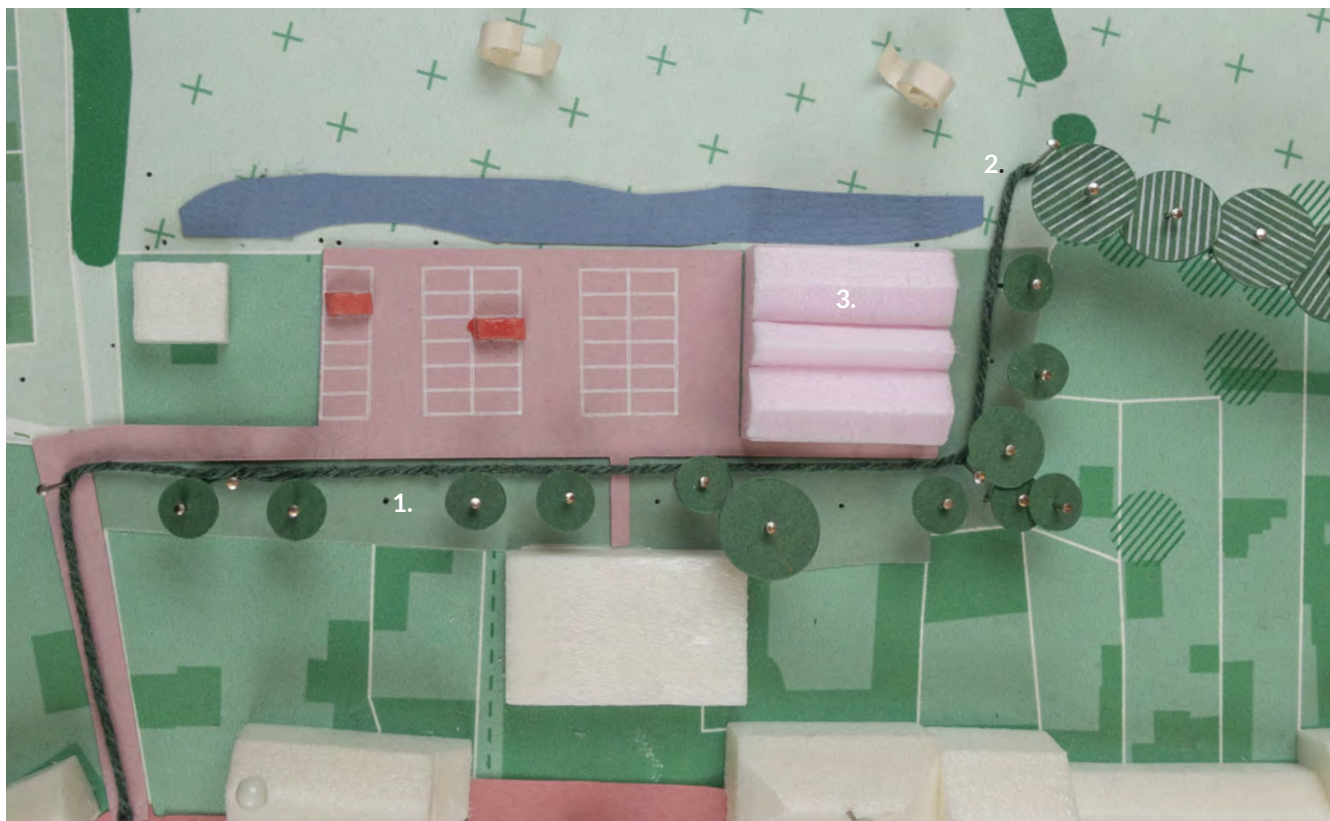
PARKING GEMEENTEHUIS

Door de technische loods van de gemeente te verhuizen naar de site langs de Blankenbergse Dijk ontstaan er nieuwe ontwikkelingskansen op de gemeenteparking.

- (1) Een herorganisatie van de parking creëert een groene ruimte tussen het gemeentehuis en de parking.
- (2) Een dorpsommetje verbindt de parking met het Boldershof, loopt vervolgens verder langs de private percelen en maakt de verbinding met het kerkplein en de school. De groene ruimte, waar het dorpsommetje doorloopt, biedt verblijfsruimte en beschutte toegang voor de bewoners.
- (3) Tussen het Boldershof en de polder voorzien we een nieuw volume. In dit volume kunnen een aantal woonunits ingepast worden die plaats bieden voor zorgwonen. In de gemeente zijn geen voorzieningen voor ouderen. Dit wil zeggen dat bewoners die zorg behoeven uit de gemeente moeten verhuizen of thuis zorg moeten krijgen. De locatie van het volume: aan de achterzijde van het gemeentehuis, bij het lokale buurtcafé Boldershof en met uitzicht op de polder, biedt een ideale plek voor dit soort wonen.



Zorgwonen. Mandana - Genk - Osar.



POLDERWIJK HET LINDENHOF

De polderwijk Het Lindenhof is gebouwd aan de 'achterkant' van de historische dorpsas. Hierdoor hebben een aantal percelen hun voorkant aan de Nieuwe Steenweg en hun achterkant aan de Vital Troghstraat.

(1) We zien kansen voor ontwikkeling bij de percelen met hun voorkant aan de Vital Troghstraat. Zo is er potentieel om meer leven in het straatbeeld te brengen.

(2) Centraal in de polderwijk zijn een aantal heel lange percelen gelegen die ook een voorkant hebben aan de Vital Troghstraat. In plaats van de Vital Troghstraat door te trekken en de percelen te splitsen, kiezen we ervoor om de percelen samen te nemen. Zo ontstaan unieke kansen zoals bv. de mogelijkheid om de drie units samen te ontwikkelen in een collectieve dorpstuin.

(3) De dorpstuin biedt kansen voor een groen eindpunt van de straat en is een belangrijke schakel in de doorwaadbaarheid van de polderwijk.

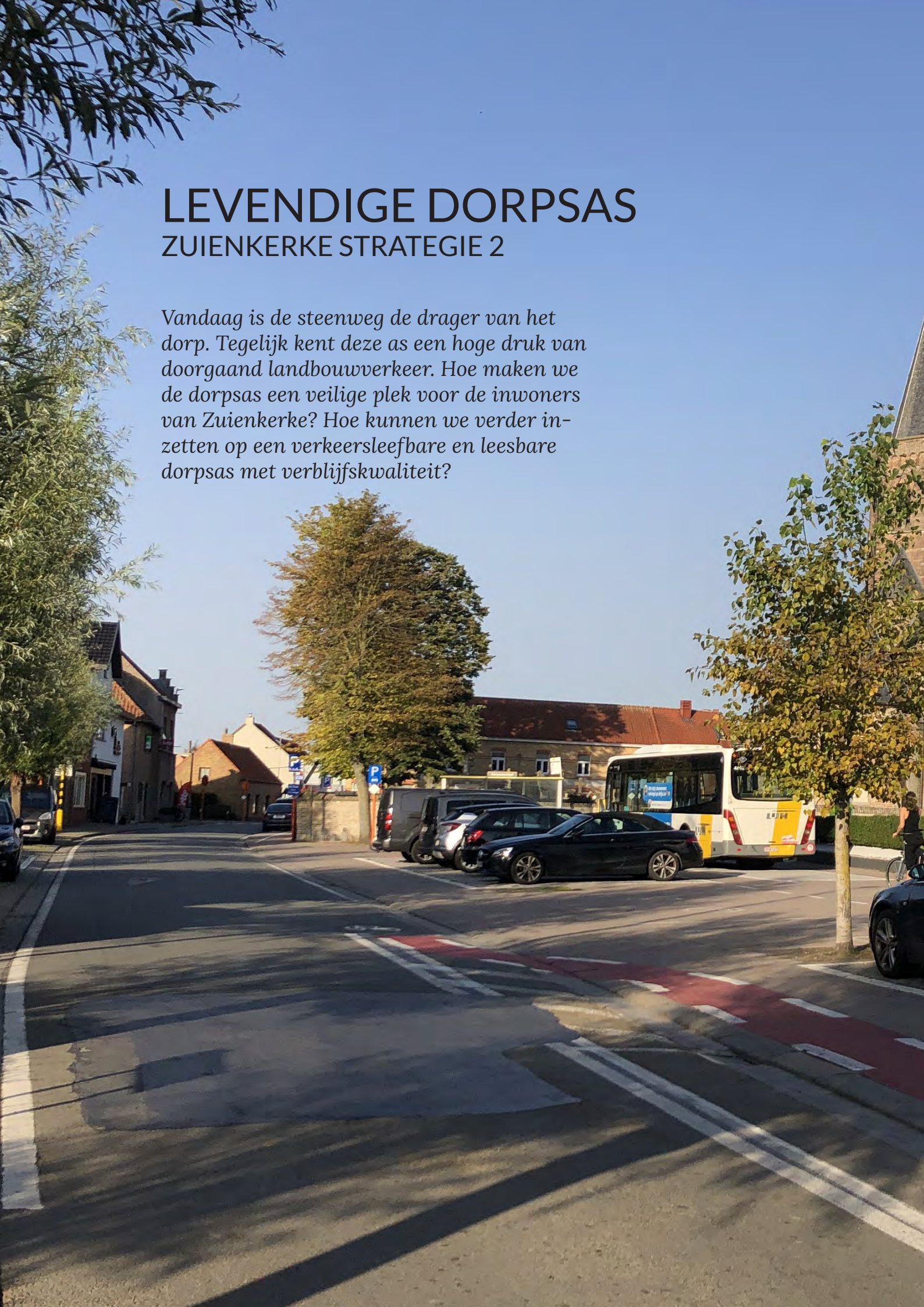
() Voor deze oefening werd nog geen gesprek opgestart met de eigenaars. Er wordt gezocht naar de ruimtelijke kansen binnen de vrije denkoefening van het masterplan.*



LEVENDIGE DORPSAS

ZUIENKERKE STRATEGIE 2

Vandaag is de steenweg de drager van het dorp. Tegelijk kent deze as een hoge druk van doorgaand landbouwverkeer. Hoe maken we de dorpsas een veilige plek voor de inwoners van Zuienkerke? Hoe kunnen we verder inzetten op een verkeersleefbare en leesbare dorpsas met verblijfskwaliteit?





1. ANALYSE

HET NETWERK

FIETS

(1) Een belangrijke functionele fietsverbinding is deze tussen Houtave en Zuienkerke via de Oostendse Steenweg. Langs de Oostendse Steenweg, Nieuwe Steenweg en Brugse Steenweg zijn er al een aantal delen voorzien van vrijliggende fietspaden die een hoog niveau van comfort bieden aan fietsers.

Deze paden maken de fietsverbinding tussen Zuienkerke en Houtave niet alleen veiliger maar ook aantrekkelijker.

(2) Een andere belangrijke route voor fietsers is de Blankenbergse Dijk. De Dijk fungeert als een cruciale route voor zowel bovenlokaal functioneel als recreatief fietsverkeer. Langs de dijk ervaren fietsers niet alleen een prachtig landschap, ze kunnen er ook genieten van een veilige en aangename fietservaring.

(3) Daarnaast speelt de Nieuwe Steenweg een belangrijke rol in het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk (BFF). Bij het toekomen fiets je via vrijliggende fietspaden maar in de dorpskern delen fietsers de weg met het gemotoriseerd verkeer.



OPENBAAR VERVOER

De gemeente zal in de toekomst ook beter ontsloten worden door het openbaar vervoer (plannen vervoerregio). Een dubbelgelede bus (buslijn 49-aanvullend net) zal via het hoppinpunt aan de kerk de verbinding maken tussen Brugge en Wenduine. Het hoppinpunt voorziet een deauto en fietsen om combimobiliteit mogelijk te maken. We willen nadenken over hoe het hoppinpunt meer kan zijn dan een verknoping in het netwerk en ook een echte verblijfsplek kan zijn in het dorp.



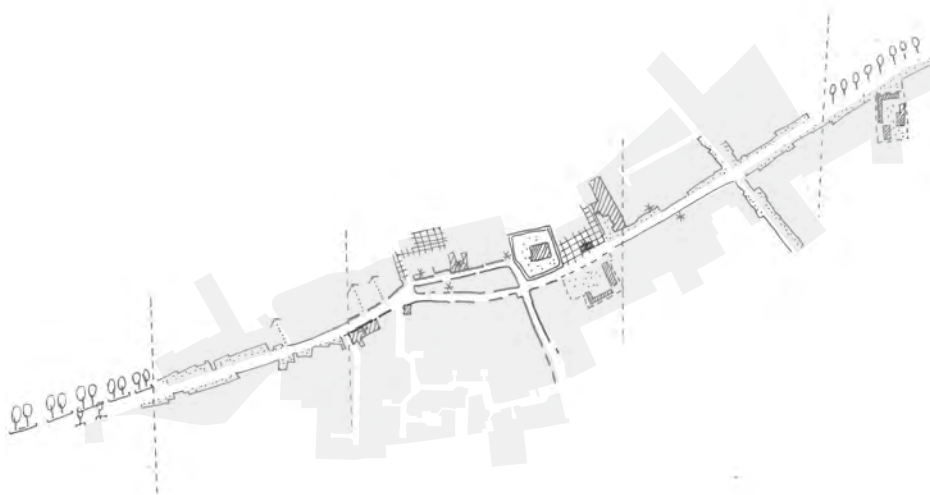
AUTO EN VRACHTVERKEER

De Nieuwe Steenweg vormt een belangrijke schakel in het mobiliteitsnetwerk als verbinding tussen de Blankenbergse Steenweg (N371) en de Oostendse Steenweg (N9). Deze steenwegen verbinden op hun beurt het luwe poldergebied met de expresweg N31 en de snelweg E40. Vrachtverkeer en regionaal verkeer maken vooral gebruik van de hoofd- en regionale wegen. Voor Zuienkerke is het de ambitie om geen doorgaand verkeer toe te laten in de dorpskern.



ZWAAR, TRAAG VERKEER

De Nieuwe Steenweg is ook een belangrijke schakel in het netwerk voor landbouwverkeer. Binnen het functietoekenningsplan Oudlandpolder is het gebied tussen de N31 en E40 opgedeeld in stille landschaps- en landbouwkamers. Het idee is om het doorgaand verkeer in deze kamers te weren. In de praktijk vormt de Nieuwe Steenweg echter een centrale verbinder in deze landschapskamer waardoor er veel doorgaand landbouwverkeer langs deze as rijdt.



DRUK OP DE DORPSAS

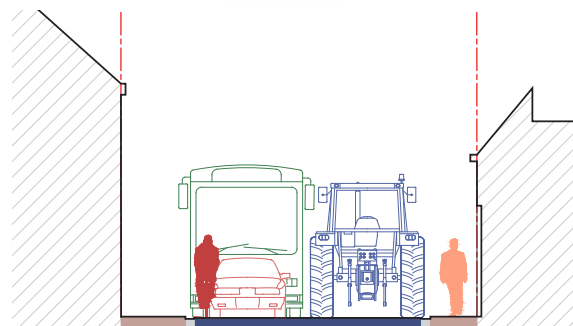
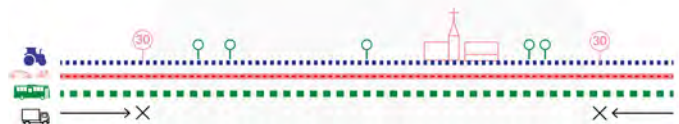
De Nieuwe Steenweg vormt een belangrijke as voor het openbaar vervoer, fiets-, auto- en landbouwverkeer. Heel wat modi's komen samen op deze dorpsas. Daarbij is het wegprofiel van de dorpsas op bepaalde plekken zoals in de historische dorpskern ook vrij smal. Vooral de grote landbouwvoertuigen die veel plek in innemen creëren druk op de dorpsas. Deze voertuigen zijn eigenlijk niet in verhouding met de maatvoering van het dorp. Daarnaast vormt deze steenweg de dragende structuur van het dorp en zijn heel wat publieke functies zoals de school en de Notelaar gelegen langs deze dorpsas. De verkeersleefbaarheid van de dorpsas komt dus in het gedrang.

De druk van het zwaar, traag vervoer werd ook aangehaald door bewoners. Zo werd gesteld dat het momenteel niet veilig is voor kinderen om alleen naar school te gaan. Maar ook geluidsoverlast is een vaak aangehaald probleem. Anderzijds wordt landbouwverkeer met een locatie in de gemeente wel getolereerd als inherent deel van de landbouwgemeente. De gemeente voerde reeds een paar maatregelen in om de verkeersveiligheid te verbeteren. In het masterplan willen we een ruimtelijke visie uitwerken om de verkeersleefbaarheid te optimaliseren en de dragende functie van de dorpsas te verankeren.

VANDAAG

De Nieuwe Steenweg vormt een belangrijke as voor het fietsverkeer (rood stippel), autoverkeer (roze), regionaal transport (zwart), landbouwverkeer (blauw) en openbaar vervoer (groen).

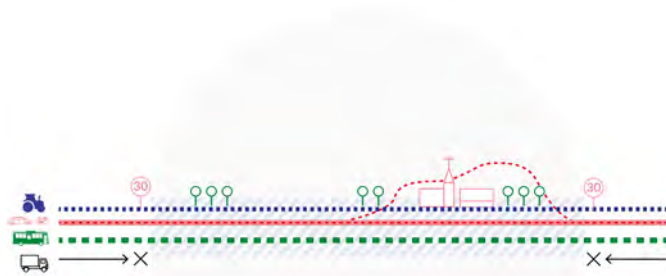
We benoemen twee scenario's om de verkeersleefbaarheid van de dorpsas te verhogen.



SCENARIO 1: DORPSOMMETJES

Een eerste scenario zet in op dorpsommetjes. Door het fietsverkeer uit de doortocht te halen, komen zij niet meer in conflict met het landbouwverkeer. Hiervoor zijn een aantal maatregelen nodig zoals het 'fietsproof' maken van de ommetjes (zoals de Kerkstraat en Kerkewegel). Verkeersvertragers zoals bomen en asverschuivingen op de dorpsas zullen in dit scenario nodig zijn om het gemotoriseerd verkeer voldoende te vertragen.

- (+) geen extra verharding open ruimte
- (+) verkeersvertragers als kansen voor vergroenen doortocht
- (-) maatvoering zwaarvervoer \neq maatvoering dorp
- (-) weinig winsten verkeersleefbaarheid dorpskern

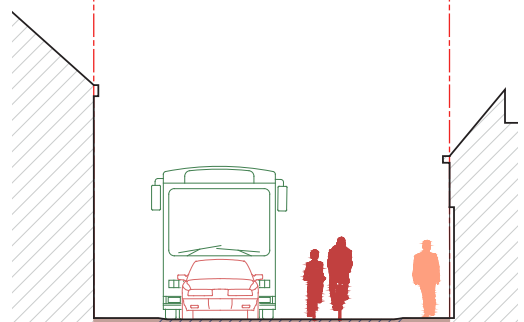
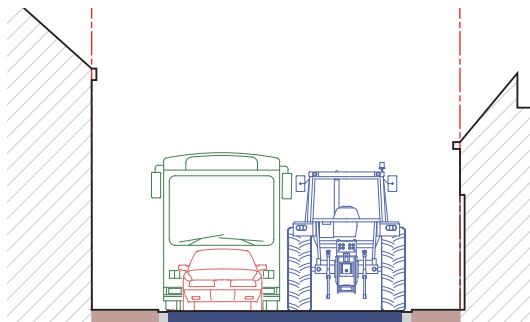


SCENARIO 2: MISSING LINK LANDBOUW- VERKEER

In een tweede scenario halen we het landbouwverkeer uit de dorpsas. Dit doen we door een missing link te vervullen. Zo kan het landbouwverkeer via het omliggende landbouwnetwerk naar zijn bestemming rijden en ontstaan er grote kansen voor de heraanleg van de doortocht.

- (+) winsten landbouwverkeer: minder conflict met fietsers + eenvoudiger manoeuvreren
- (+) verkeersveiligheid dorpskern
- (+) meer kansen voor herinrichting doortocht als plein
- (-) extra verharding in open ruimte

Het tweede scenario biedt meer kansen voor de verkeersleefbaarheid en voor de herinrichting van de dorpskern als verblijfsruimte. Binnen het masterplan gaan we uit van dit scenario.



MISSING LINK LANDBOUWVERKEER

GESCHIEDENIS

omgevingsvergunning (2021) ingediend voor de aanleg van de Schoeringendreef als missing link in het landbouwverkeer. Deze kwam er naar aanleiding van een bewonersenquête in 2019 waarbij gevraagd werd naar een oplossing voor de verkeersdruk in de dorpsas. Vanuit de adviesgroepen werd vervolgens gevraagd naar bijkomend onderzoek voor mobiliteit en natuurimpact.

- In een scenario-onderzoek van WVI werd de mobiliteit-simpact verder onderzocht.
- In het DNA van het Dorp-masterplan willen we mee nadenken over de meerwaarde van zo'n missing link voor de dorpskern. De VLM die ook partner is in het masterplan zal modelleringen uitvoeren om de impact op het landbouwverkeer in beeld te brengen.

VOORSTEL

Het mobiliteitsonderzoek van WVI bevestigde vanuit scenario-onderzoek het aanleggen van de Schoeringendreef als oplossing voor de verkeersleefbaarheid van de dorpskern. Hierbij wordt een verbod ingevoerd voor landbouwverkeer in de dorpskern. Het landbouwverkeer kan vervolgens via de Schoeringendreef 'rond' de dorpskern rijden. Deze missing link wordt vervolgens verhard met kruisingsvakken en is enkel bedoeld voor landbouwvoertuigen en voetgangers/fietsers. Een tractorsluis ter hoogte van de Schoeringendreef belet dat personenwagens er ook gebruik van maken. De evaluatie van dit scenario was positief over de verkeersleefbaarheid, maar er bleven vragen bij de omrijbeweging van het landbouwverkeer.



VERFIJNING VAN HET LANDBOUWVERKEER

In het masterplan willen we een beter zicht krijgen op verschillende soorten zwaar, traag verkeer dat door de dorpskern rijdt, om de impact van de missing link op de dorpskern te kunnen inschatten.

(-) 'Grondwerkers' (ROOD) = 40%

Dit zijn voertuigen met een regionale bestemming. Ze maken voor 40% deel uit van het zwaar verkeer dat door de dorpskern rijdt.

(-) Lokaal landbouwverkeer (GROEN/BLAUW) = 60%

Dit zijn voertuigen eigen aan het landbouwdorp. Het zijn voertuigen die manoeuvreren tussen bedrijf en veld binnen de rood gearceerde landbouwkamer (functietoekenningsplan Oudlandpolder).

> Doorgaand lokaal landbouwverkeer > GROEN

Een deel van het lokaal verkeer is doorgaand en heeft geen bestemming in of rond de dorpskern. Deze voertuigen rijden in en uit het dorp als passage naar een bedrijf of veld in de buurt.

> Lokaal bestemmingslandbouwverkeer > BLAUW

Een deel heeft wel een bestemming in de rood gearceerde landbouwkamer. Deze landbouwvoertuigen verplaatsen zich van en naar bedrijven en/of velden gelegen binnen deze zone.

SCENARIO'S

Vandaag gaat zowel het regionaal (rood) als het doorgaand (groen) en bestemmingsverkeer (blauw) door de dorpskern. Dit geeft een enorme druk op de verkeersleefbaarheid. In de volgende drie scenario's onderzoeken we hoe dit landbouwverkeer in de toekomst minder druk kan uitoefenen op de dorpskern.

In dit masterplan maken we geen keuze voor een scenario. Samen met de VLM zal de gemeente nog verder onderzoek en simulaties doen van de verschillende opties om zo tot een gedragen beslissing te kunnen komen. In het masterplan gaan we wel uit van een drastische vermindering van het aantal doorgaande landbouwvoertuigen. Dit biedt dan kansen om die dorpskern te gaan herinrichten in functie van de bewoners, en niet in functie van het verkeer.

(*) De inschatting 40% grondwerkers - 60% lokaal landbouwverkeer werd gemaakt obv manuele tellingen die de gemeente liet uitvoeren in het kader van de studie 'Landbouwverkeer gemeente Zuienkerke' van WVI (dec' 2022). De cijfers zijn uiteraard een momentopname. Bij landbouwverkeer kunnen aantallen sterk schommelen volgens dag en seizoen. De grondtransporten zijn afhankelijk van specifieke werven in de omgeving. De cijfers zijn dus indicatief en dienen verder onderzocht te worden samen met VLM.



SCENARIO 1

In een eerste scenario wordt het regionaal verkeer (40%) uit de dorpskern gehaald. Zo blijft enkel het lokaal landbouwverkeer door de dorpskern rijden.



SCENARIO 2

Een tweede scenario wil ook het landbouwverkeer (30%) zonder bestemming in de dorpskern (groen) weghalen. Dit kan door de missing link te realiseren. Er rijden dan enkel nog landbouwers via de dorpsas die daar moeten zijn (blauw). Deze kunnen het dorpscentrum bereiken via de Blankenbergse Dijk en de Meetkerkestraat.



SCENARIO 3

Een derde, meer radicale optie, is om geen landbouwverkeer meer toe te laten op de Nieuwe Steenweg. Enkel percelen met een toegang specifiek langs de dorpsas mogen hier nog rijden. De Blankenbergse Dijk wordt ingeschakeld voor het noord-zuid landbouwverkeer. Dit betekent dat veel voertuigen zullen moeten omrijden.

2. VISIE

VERKEERSLEEFBARE DORPSAS

Zuierenkerke is een landbouwgemeente. De gemeente telt meer dan 100 landbouwbedrijven. Landbouwverkeer is dus een logisch gevolg hiervan. Door de historische ontwikkeling van Zuierenkerke langs de Nieuwe Steenweg heeft dit landbouwverkeer een grote impact op de verkeersleefbaarheid van de dorpskern.

Binnen het masterplan vertrekken we van een kwalitatieve reflectie over de voordelen van de missing link. Een kwantitatieve oefening zal nog uitgevoerd worden door de Vlaamse Land Maatschappij maar was niet mogelijk binnen de timing van het masterplantraject. We gaan uit van een sterke reductie van het landbouwverkeer door de dorpskern als vertrekpunt. Door het landbouwverkeer uit de dorpsas te halen ontstaan meer kansen voor de verkeersleefbaarheid, leesbaarheid en publieke ruimte van de dorpsas.

LEESBARE DORPSAS

We benoemen duidelijke segmenten die verschillen in wegprofiel. Het zijn ruimtelijke strategieën die de leesbaarheid van elk segment versterken.

- De dorpstoegangen vormen vandaag al duidelijke toegangen voor het dorp. Hier versmalt het wegbeeld, komen de fietsers op de rijbaan en kom je in een zone 30.
- De polderlinten verbinden de dorpstoegang met het dorpshart. Ze hebben een groen karakter en door de positie van de gebouwen is er een sterke zichtbare link met de achterliggende polders. Het minarale wegbeeld stimuleert hoge snelheden. We willen inzetten op een groener wegbeeld om zo de snelheid te verlagen.
- In de historische dorpskern wordt het wegbeeld zeer smal. Hier willen we door middel van een gedeelde verkeersruimte het verkeer vertragen.

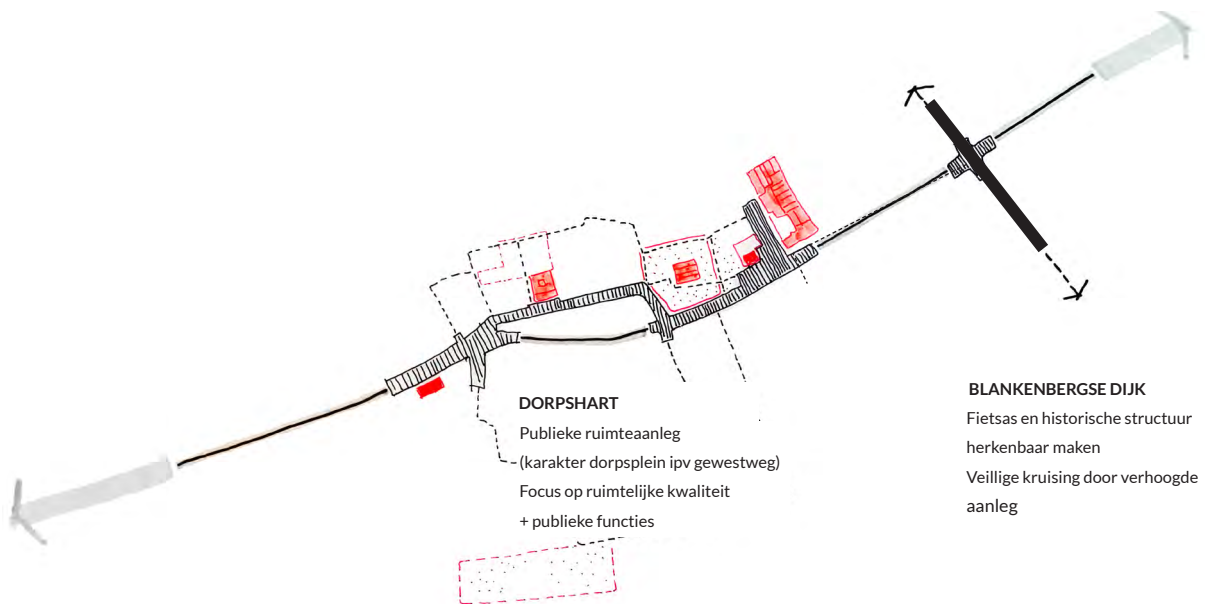
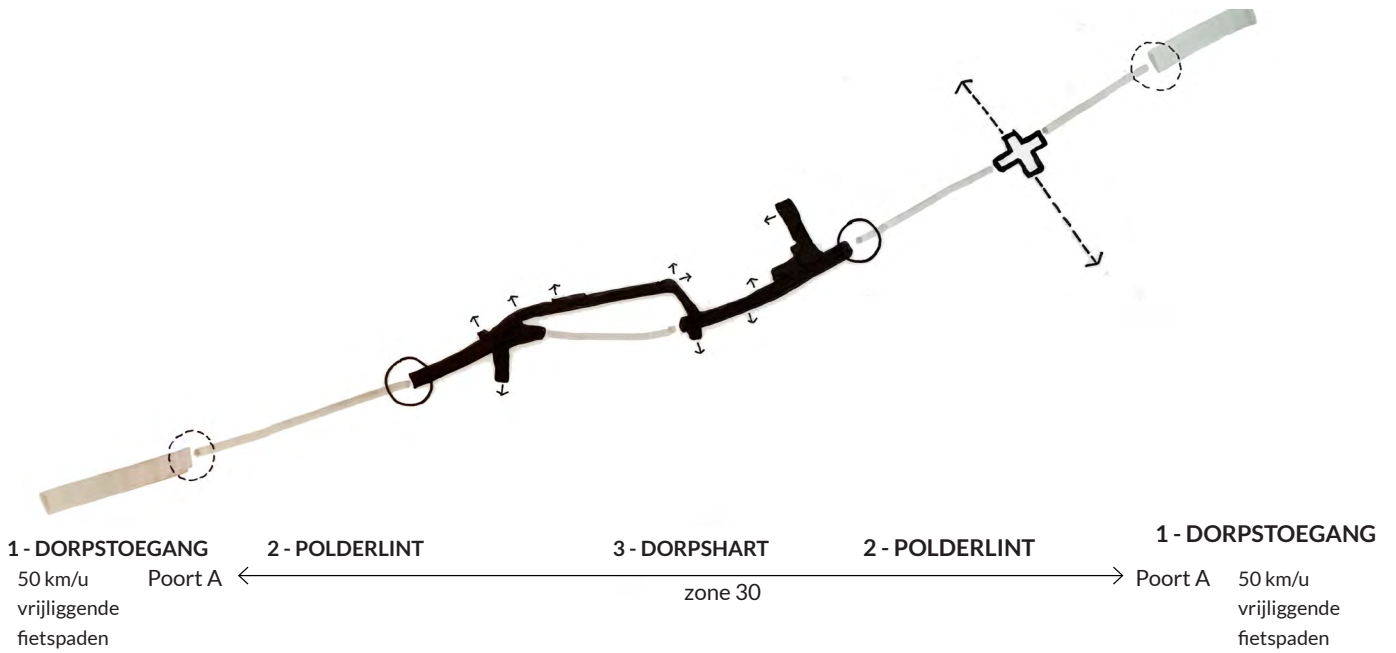
PUBLIEKE DORPSFIGUUR

We introduceren een publieke dorpsfiguur die de dorpskern en zijn segmenten structureert. De dorpstoegang, het polderlint en het dorpshart volgen elkaar op en worden duidelijk onderscheiden van elkaar door de vormgeving en materialiteit van het publiek domein.

De pleintjes van de publieke dorpsfiguur zetten in op verblijfskwaliteit voor de trage weggebruikers.

Oversteekbaarheid is er van groot belang en veel dorpsommetjes passeren er. Ook de kruising van de Blankenbergse Dijk en de Nieuwe Steenweg wordt ingeschakeld als pleintje. De pleintjes zijn ruimtes om te verblijven en te ontmoeten. De pleintjes hebben een publieke ruimteaanleg op schaal van het dorp. Ze hebben het karakter van een dorpsplein en niet van een gewestweg. De focus ligt dan ook op de ruimtelijke kwaliteiten en het verbinden van de publieke functies. Ook de kruising van de Blankenbergse Dijk wordt herkenbaar gemaakt als fietsas en historische structuur. De veilige kruising van fiets, auto en landbouwverkeer krijgt de prioriteit.

VISIE
LEVENDIGE DORPSAS

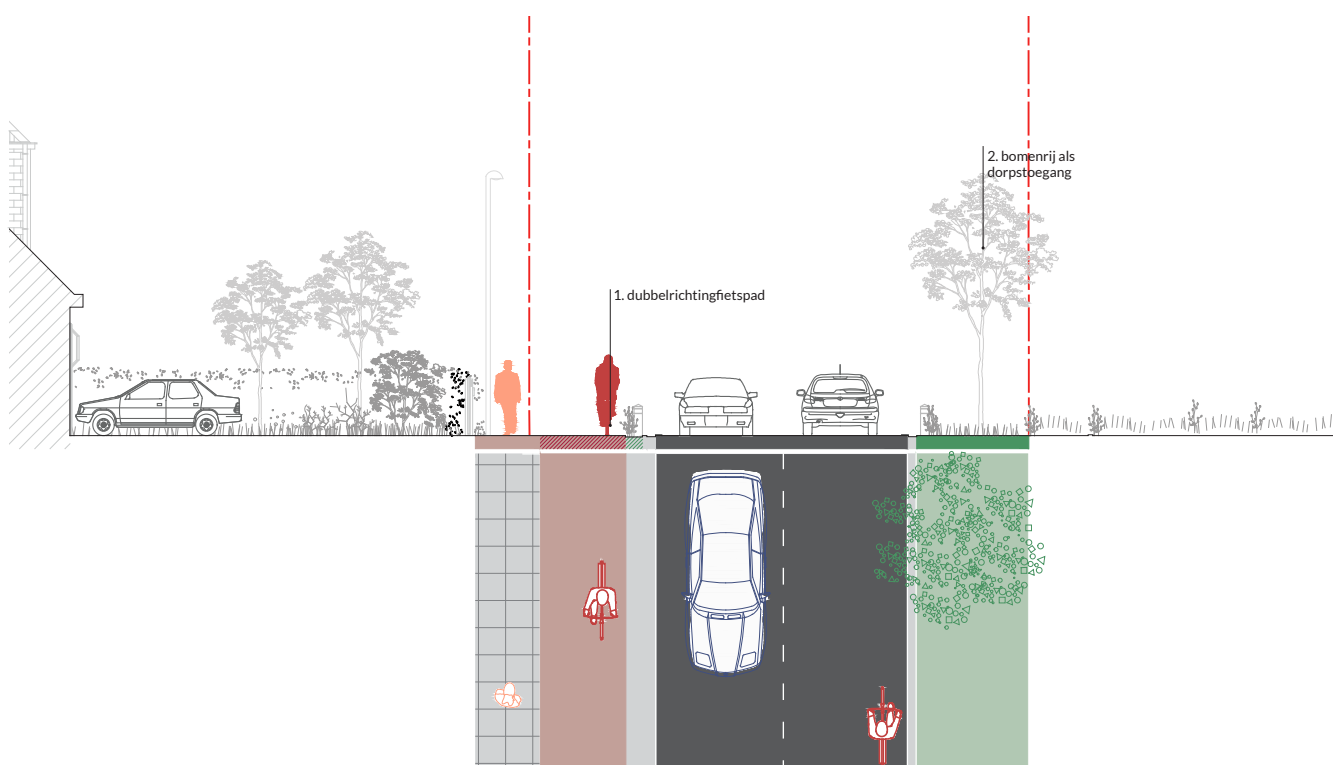


DORPSSEGMENTEN

1. DE DORPSTOEGANG

De dorpstoegang duidt de overgang tussen poldergebied en dorpskern aan. De nieuwe Steenweg is zowel in het oosten als in het westen voorzien van een dubbelrichtingsfietspad, die gescheiden is van de rijbaan door een gracht. Wanneer de eerste huizen tevoorschijn komen versmalt de rijbaan en is er een oversteek voorzien voor fietsers. Hier vindt ook de overgang tussen zone 50 en zone 30 plaats. De bestuurder komt bewust binnen in een andere ruimtelijke omgeving, namelijk die van de dorpskern.

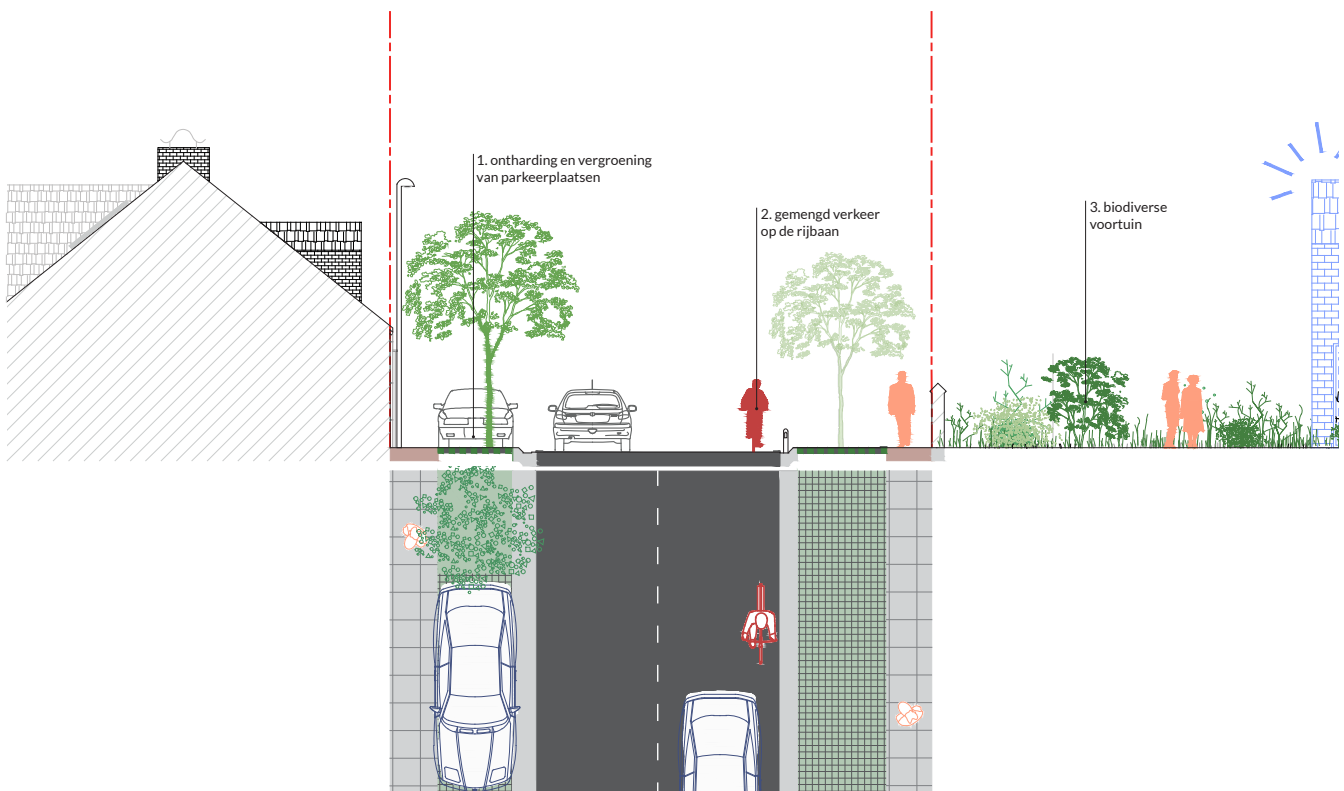
- (1) Vandaag organiseert de lokale insnoering een veilige oversteek voor fietsers, die vanop het dubbelrichtingsfietspad op de rijbaan komen. We behouden deze opstelling en benoemen de dorpstoegang als duidelijke start van de dorpsas.
- (2) De bomenrijen maken duidelijk dat je uit het dorp rijdt en zorgen voor een sterke link met de polder.



2. HET POLDERLINT

Het polderlint volgt aan beide zijden van de dorpskern op de dorpsstoegang. Hier staan de huizen op een afstand van de Nieuwe Steenweg. Daarnaast zijn er weinig tot geen bestemmingen op dit segment. Over bijna de volledige lengte van het lint kan men parkeren langs straat.

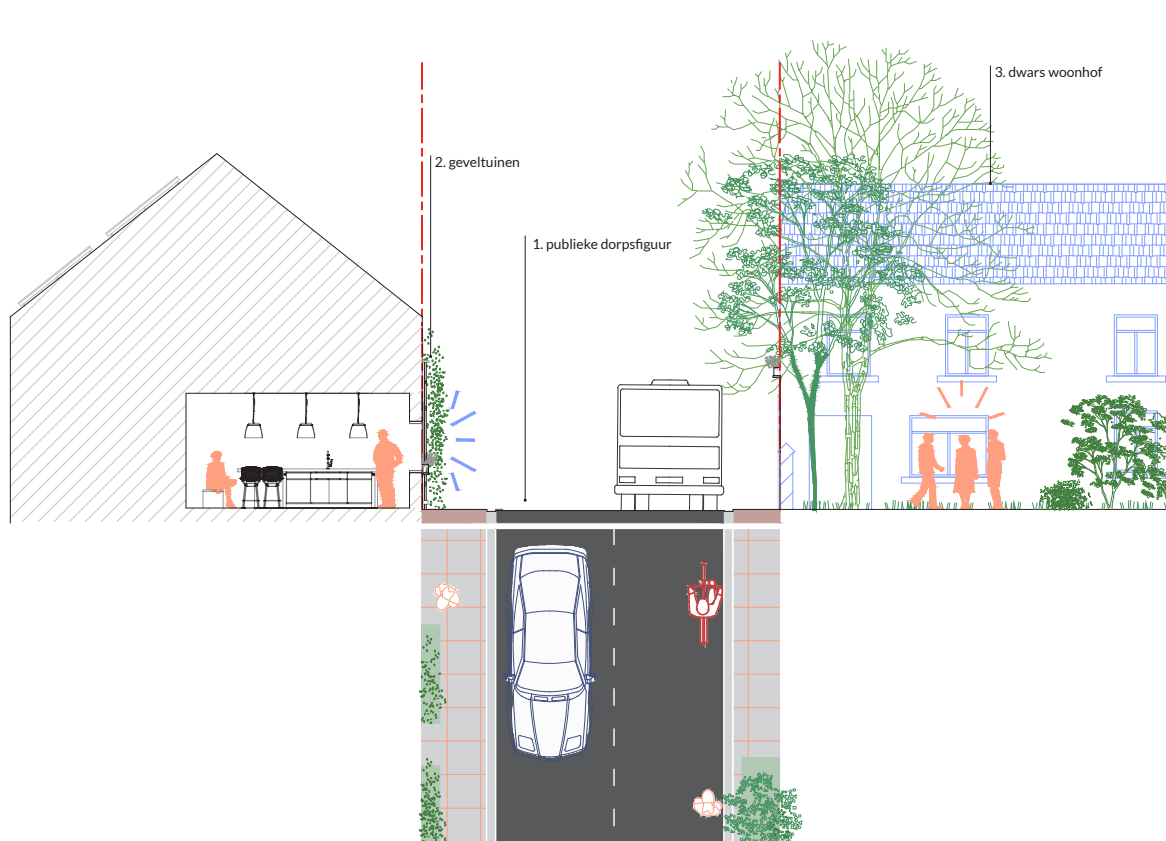
- (1) Waar vandaag het polderlint een overwegend verharde aanblik heeft introduceren we een vergroening van parkeerplaatsen. Op restruimtes waar parkeren niet mogelijk is, voorzien we bomen om zo het wegbeeld visueel te versmalen en bestuurders te vertragen.
- (2) De fietser komt van een dubbelrichtingsfietspad in de dorpsstoegang op de wegbaan terecht in gemengd verkeer.
- (3) Een ecologische en biodiverse aanleg van de voortuinen helpt om het beeld van het polderlint in zijn geheel meer ademruimte te geven en de link met de achterliggende polders te versterken.



3. HET DORPSHART

In het dorpshart staan de huizen tot aan de perceelsgrens. Hierdoor voelt de dorpsas op een aantal plekken heel smal.

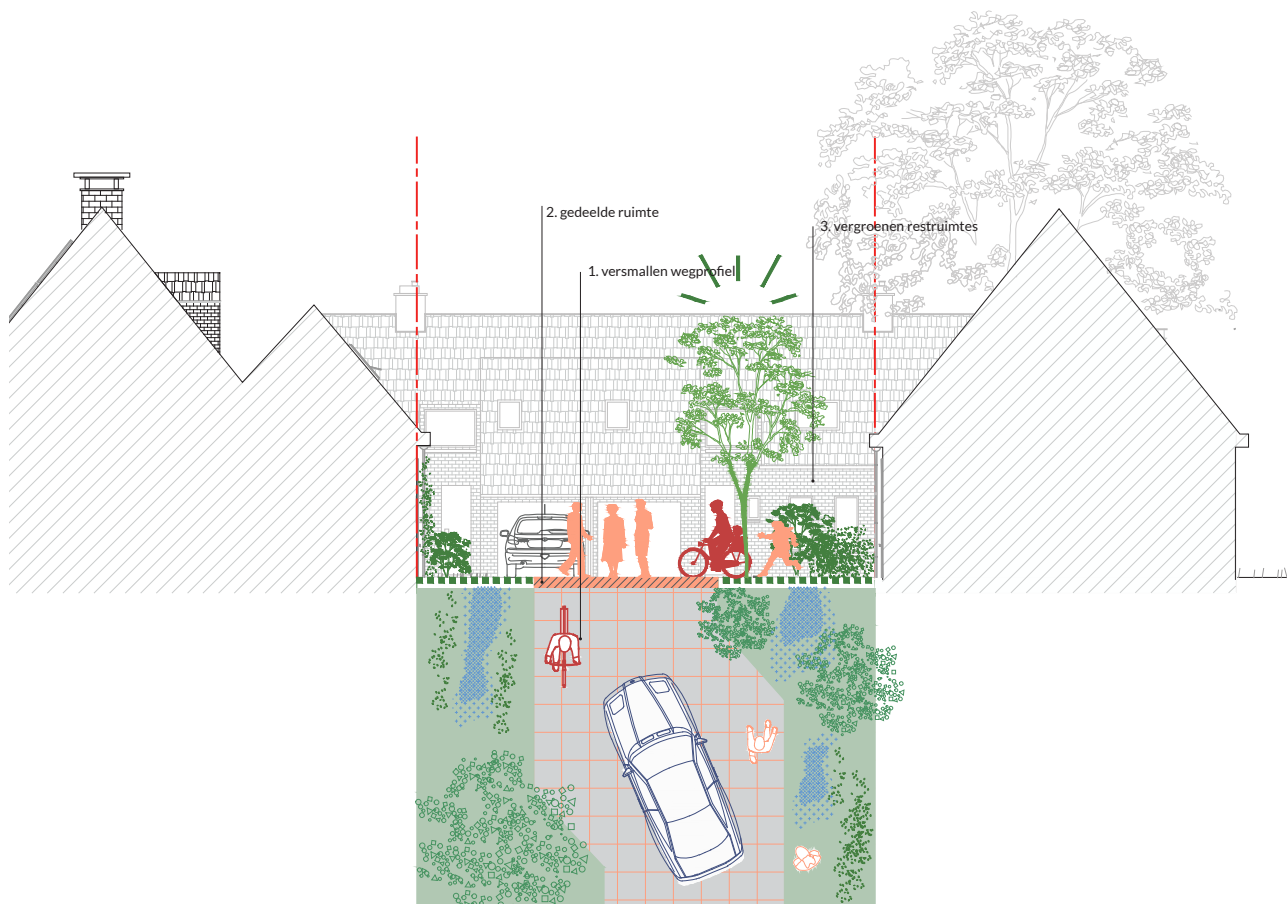
- (1) De publiek dorpsfiguur verbindt verschillende publieke functies en de dorpspleintjes als plekken om te ontmoeten. Een andere materialisatie van het publiek domein kondigt deze verblijfsruimte aan.
- (2) Omdat er in dit smalle stuk weinig ruimte is om de verschillende verkeersmodi te organiseren nemen we geen extra ruimte in met parkings of groen. Wel wordt er zo veel mogelijk ingezet op geveltuinen en op aangename inrichting van de voetpaden.
- (3) Ook de transformatie naar dwarse ontwikkeling met kleine binnenhoven kan voor extra ademruimte en vergroening van de dorpsas zorgen.



4. POLDERWIJK

In de polderwijken is het verkeer voornamelijk bestemmingsverkeer van de bewoners en bezoekers van de wijk. Ondanks dat de meeste huizen een garage hebben staan er veel wagens op de weg geparkeerd. Het wegprofiel is vandaag heel breed en verhard.

- (1) Het versmallen van het wegprofiel biedt kansen voor meer vergroening van de wijk.
- (2) Omdat het verkeer in de polderwijk enkel bestaat uit bestemmingsverkeer kan de straat gedeeld worden door fietsers, voetgangers en wagens.
- (3) Ook de restruïntes kunnen onthard worden waardoor het straatparkeren in de wijk ontmoedigd wordt.



DORPSPLEINTJES

De aanéenschakeling van dorpspleintjes vormen de publieke figuur van de dorpskern. Door middel van materialisatie en/of een kleine verhoging in het wegprofiel zijn deze duidelijk te onderscheiden van de doorgaande dorpsas. De gebruiker wordt zich ervan bewust dat men een verblijfsruimte betreedt, ontworpen om te kuieren, rustig naar de school te wandelen of op een bankje rond de boom een praatje te slaan met de buurman.

De dorpsfiguur verbindt de verschillende publieke functies van het dorp. Het gemeentehuis, het dorpscafé Boldershof, de school, kerkhof en bibliotheek grenzen aan de pleintjes en worden met elkaar verbonden. Ook de Blankenbergse Dijk wordt herkenbaar gemaakt door het op te lichten in de publieke figuur. Door een heraanleg kan de kruising van wegverkeer en regionaal fietsverkeer op een veilige manier verlopen.

Aan de achterzijde van het dorp zetten we in op het veilig toegankelijk maken van de publieke functies. Informele paden of dorpsommetjes langs de randen, grenzend aan het landschap, bieden een veilig alternatief voor de trage weggebruiker. Ze verbinden de verschillende dorpspleintjes en dorpssegmenten.

PLEINTJE DE PLOEG

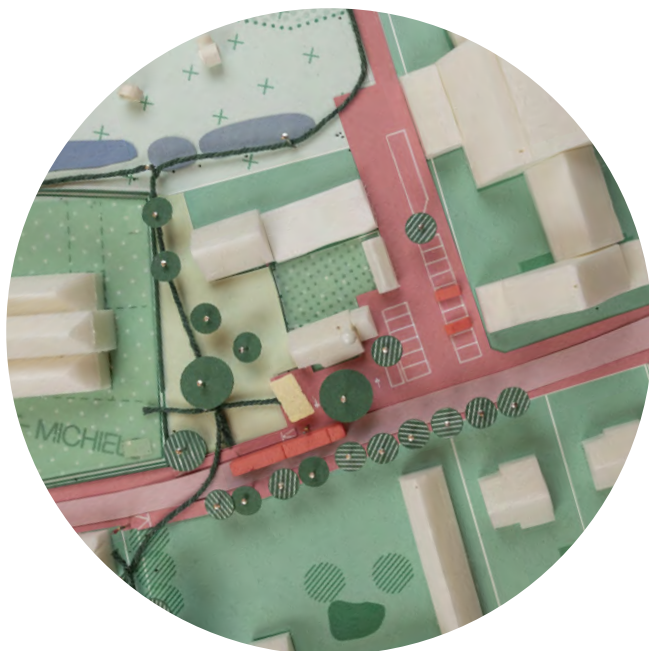
Op het pleintje aan de Ploeg staan vandaag drie bomen en in de zomer staan vaak stoeltjes rond het standbeeld. Het vormt een ontmoetingsplek in het dorp. Maar (soms oneigenlijk) gebruik van het plein als parking verkleint de ruimte tot slechts het standbeeld. Naast de aansluiting met de Kerkstraat en Lindenhof krijgt ook de ontwikkeling van Covemaekers een aansluiting via het pleintje waardoor nog meer ruimte wegvalt.

Om het plein niet als kruispunt te zien introduceren we meer groen en bomen op de plek waar vandaag nog drie parkeerplekken overblijven. Ook een verhoging van het plein en een specifieke materialisatie helpen bij de identiteitsvorming van het plein. Het groene karakter brengt rustplekken en verblijfskwaliteit.



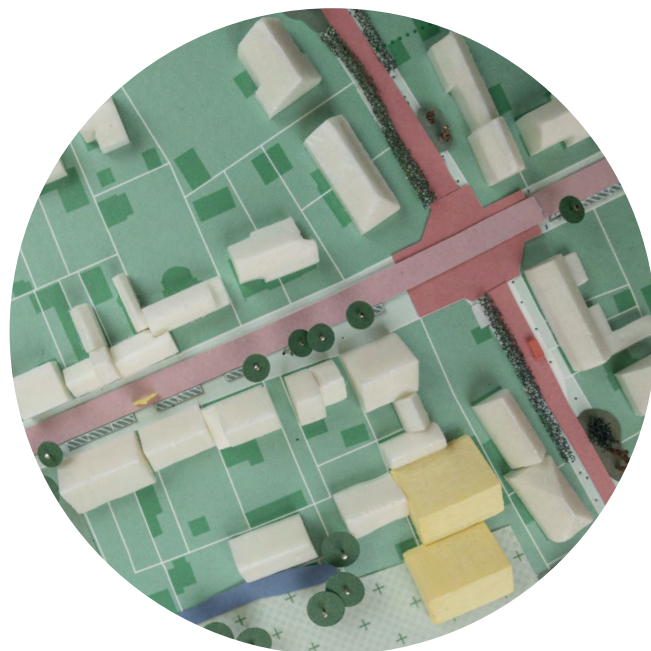
HOPPINFUNCT

Met een focus op kortparkeren wordt het hoppinpunt een dynamische plek in het dorp. De halte, de kiss & ride van de school en handel zorgen voor leven in het dorps hart. Het parkeren wordt gefocust aan de zijde van de school. Aan de voorzijde van de crèche wordt de kiss & ride georganiseerd rond een imposante boom. De fietsenstalling krijgt met zijn luifel een prominente plek op het pleintje. Het huidige dorpsparkje wordt uitgebreid tot aan de straatzijde en doorgetrokken tot aan de polder en krijgt een verbinding naar de begraafplaats en gemeenteparking. Hierdoor heeft het pleintje een sterke link met het landschap en het erfgoed van het dorp.



BLANKENBERGSE DIJK

Het pleintje aan de Blankenbergse Dijk duidt het belang aan van de historische en recreatieve as. Het zorgt er onder meer voor dat weggebruikers van zowel de Blankenbergse Dijk als de Nieuwe steenweg vertragen en dat er een veilige overstek kan gebeuren. Een materiaalkeuze voor het wegdek, met een structuur of een kleur die gemotoriseerd vervoer doet vertragen, wordt doorgetrokken tot waar de bebouwing eindigt in zowel het noorden als het zuiden. Zo wordt het pleintje ook geconnecteerd met de dorpsommetjes die starten aan beide zijden en de polderwadi's. Een bomenstructuur begeleidt de fietser en maakt de Blankenbergse Dijk kenbaar als landschappelijke as.



INTERMEZZO ONTWERPWEEK

Tijdens de ontwerpweek gingen we in gesprek met de bewoners over de verschillende dorpspleintjes en de afbakening van de segmenten. We vroegen hoe ze de pleintjes vandaag gebruikten en of ze suggesties hadden voor de toekomst. De conclusies uit de ontwerpweek bundelden we in de uitwerking van de dorpspleintjes. De bewoners hadden een duidelijke vraag naar verblijfsruimte. Momenteel zijn er in het dorp slechts een aantal plekken om elkaar te ontmoeten.

Tijdens de week zaten we samen met de wegbeheerders van Agentschap Wegen en Verkeer en de Mobiliteit en Openbare Werken. Samen met deze actoren en mobiliteitsexperten kwamen we tot de figuur van de publieke dorpsfiguur. Het inzetten van verhoogde pleintjes met specifieke materialisatie werd beaamd als methode voor het vertragen van het doorgaand verkeer.

THEMA 2: DORPSAS



Welke strategie draagt bij tot de levendigheid van de dorpsas en waar zou je deze toepassen?

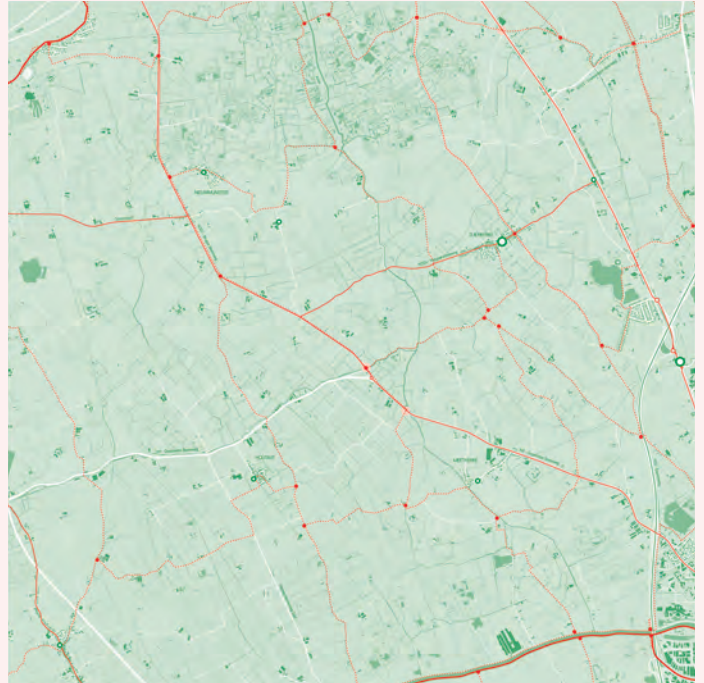


Welke strategie vind je minder waardevol voor de dorpsas en waar zou je deze niet toepassen?



Waar vinden we ontmoetingsplekken die bijzondere aandacht verdienen in het ontwerp van de dorpsas?

INTERMEZZO
INPUT ONTWERPWEEK



AFB. 01



AFB. 02

AFB. 01
Overzicht van functionele en recreatieve fietsnetwerken in de gemeente Zuijkerke.

AFB. 02
Workshop levendige dorpsas tijdens de ontwerpweek.

AFB. 03
Gesprekstafel tijdens het inspraakmoment te Zuijkerke op maandag 4 september.



AFB. 03

DORSPARKEREN

DORSPARKING ALS LOGISCH SYSTEEM

De gemeente telt vandaag twee grotere geclusterde parkings: aan het gemeentehuis en aan de school/technische dienst.

- De parking aan het gemeentehuis doet voornamelijk dienst als parking voor de werknemers van de gemeente en de technische dienst.

- De parking aan de school wordt voornamelijk gebruikt door werknemers van de school, klanten van de slagerij en het buurtwinkeltje. Door de combinatie van deze vele functies ontstaan er vaak conflicten tussen de verschillende gebruikers. Er is ook niet altijd plek door langdurige parkeerders.

Een nieuwe organisatie linkt de verschillende dorpsparkings aan elkaar tot één logisch systeem.

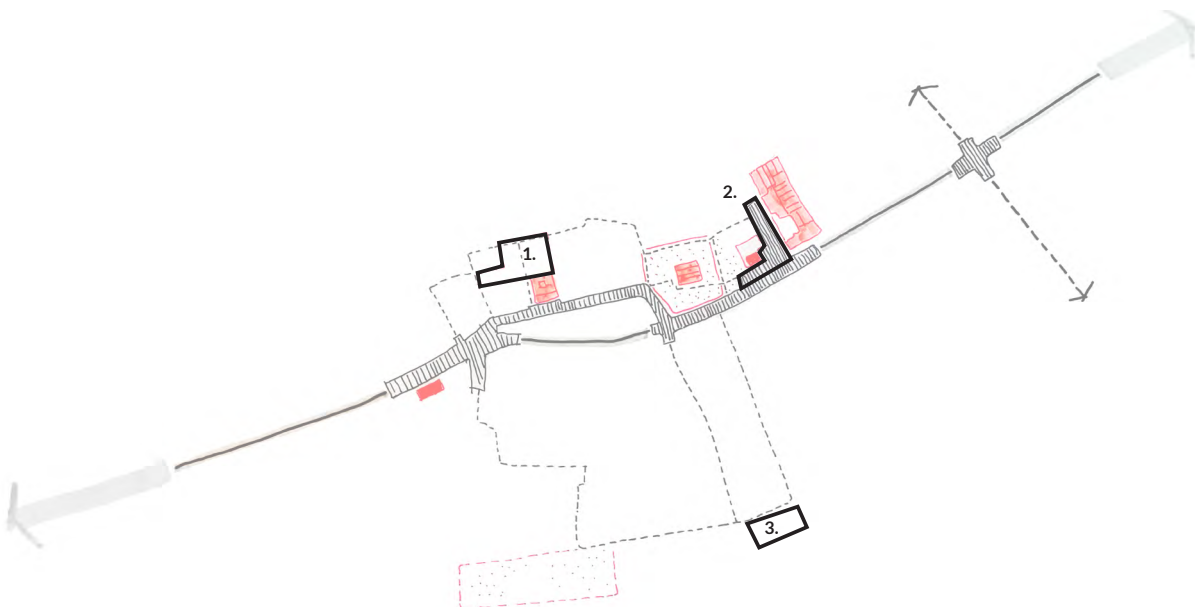
Een koppeling tussen de gemeenteparking en de school via een dorpsommetje (achterom de kerk) laat de werknemers van de school toe zich daar te parkeren om vervolgens een klein stukje te voet te komen. Op deze manier kan de parking aan het Hoppinpunt een dynamische parking zijn met voornamelijk focus op kortparkeren (10min tot 1u), in functie van de diensten en winkels (slagerij en buurtwinkel) die zich

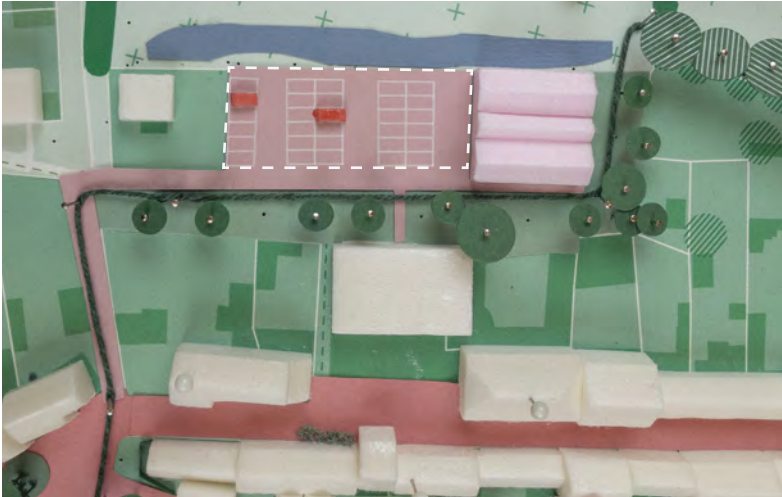
errond bevinden. Een luifeltje laat het toe je fiets beschut achter te laten.

De gemeenteparking is dan weer een statische parking (1u tot 1dag), die ook plaats kan bieden voor fiets- en wandeltoerisme.

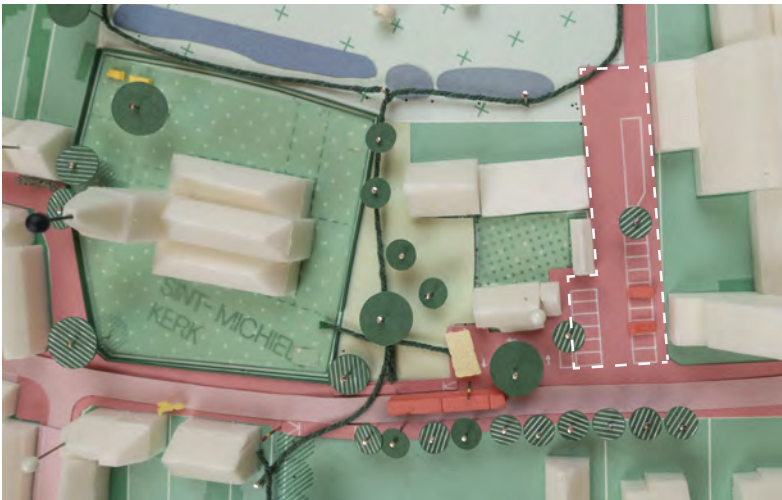
Een derde parking wordt geïntroduceerd in de uitwerking van het RUP van de Meetkerkestraat. Ook deze doet dienst als statische parking. In de eerste plaats is het een parking voor de bewoners van de site. Maar door een overschot aan plaatsen kan het ook dienst doen voor bezoekers van de gemeente. Ook bij evenementen is deze randparking nuttig als aanvullende parkeerzone.

Elk van deze parkings krijgt een sterke connectie met de polders. Door het openwerken van het pleintje aan het hoppinpunt heb je een uitzicht vanop de halte richting het kustfront. De parking aan het gemeentehuis kan deels onthard worden en groenvakken trekken de polder tot tegen de gebouwen. De nieuwe parkeerstrip wordt ook halfverhard aangelegd en bomen en groenvakken structureren de parkeerplekken en maken de link met het achterliggend landschap.

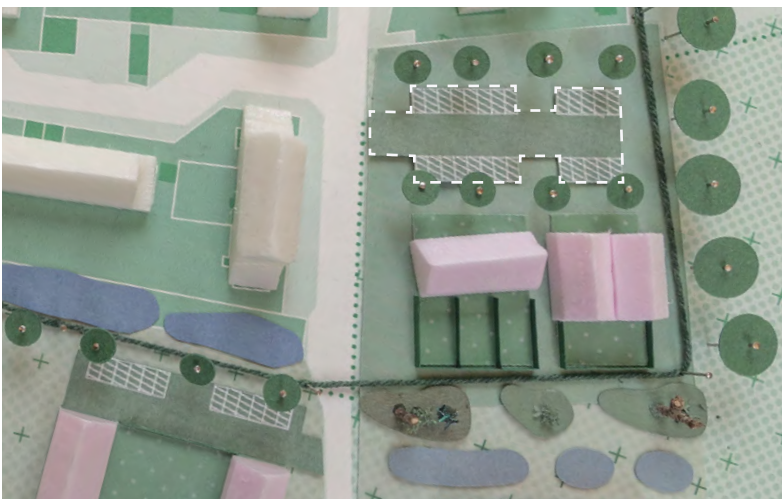




1. GEMEENTEPARKING



2. HOPPINPUNT



3. PARKEERSTRIP MEETKERKESTRAAT

PARKEREN AAN HET LINT

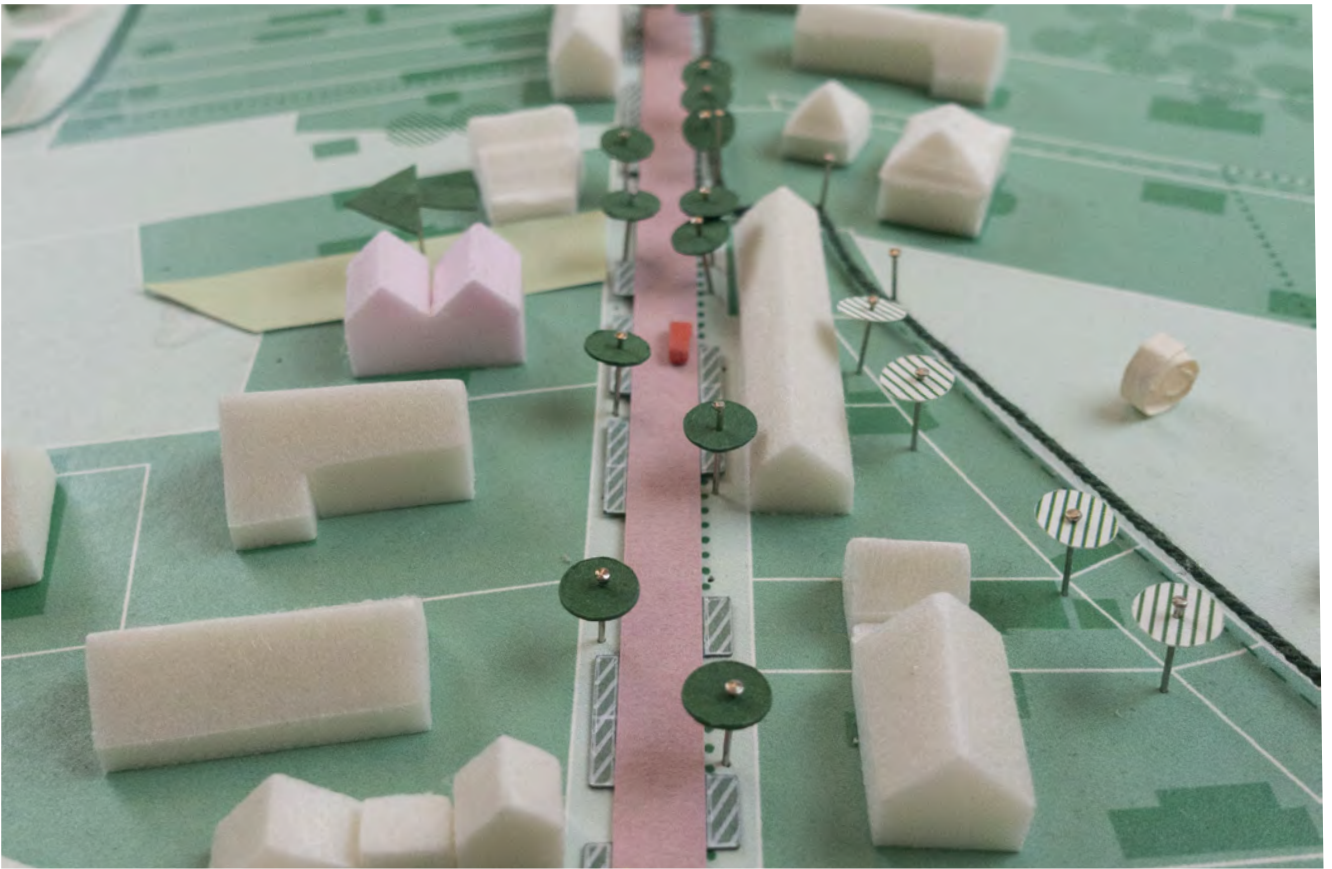
Vandaag kan je zo goed als overal in de dorpskern je auto achterlaten. Dit zorgt voor een verhard wegbeeld van parkeervlaktes en smalle voetpaden. We zien tegelijkertijd ook dat veel parkeerplekken onbruikbaar zijn omdat er toegang moet verleend worden tot garagepoorten en erftoegangen van woningen. Er lijkt dus op basis van belijning meer parkeerplaats voorhanden te zijn dan in werkelijkheid het geval is. Door een herschikking of reorganisatie van de werkelijk bruikbare parkeerplaatsen kan al een grote winst geboekt worden. Er ontstaan restruimtes die vergroend kunnen worden en waar eventueel een boom geplaatst kan worden. Dit is vooral het geval in de polderlinten. De toevoeging van hier en daar een boom kan dit verhard ogende segment vergroenen. Hierdoor wordt het polderlint een aangenamer segment om te verblijven. Het groen ziet er niet alleen mooi uit, het heeft

ook verkoelende effecten, brengt biodiversiteit met zich mee en heeft een vertragend effect op het doorrijdend verkeer.

In een eerste fase worden de restruimtes vergroend. Bomen structureren de ruimte en zorgen voor een radicaal ander beeld in het polderlint. Om dit te realiseren worden slechts een aantal parkeerplaatsen geschraapt (van 38 naar 36 in het westen, van 25 naar 24 in het oosten).

In een volgende fase kan in het westen ook de rij die half over de straat geparkeerd staat geschraapt worden. Deze wagens verhinderen een veilige doortocht van de dubbelgelede bus en geven een chaotische aanblik. We introduceren hier dan ook een nieuwe bomenrij die het dorpsommetje van de Kerkewegel verbindt met het dorpsplein De Ploeg. Om dit te realiseren worden nog eens 9 plaatsen geschraapt (van 36 naar 27).

VISIE
PARKEREN AAN HET LINT





CONTACTVLAK MET DE POLDER

ZUIENKERKE STRATEGIE 3

Zuienkerke heeft historisch een sterke link met het polderlandschap, zowel publieke functies maar ook polderlinten en historische hoeves kijken uit op het landschap. Hoe kunnen we verderbouwen aan een sterk contactvlak tussen woonomgeving en het polderlandschap?



1. ANALYSE

KLIMAATROBUUSTE DORPSKERN

De dorpskern van Zuienkerke bevindt zich te midden van de Oudlandpolders, een gebied dat geconfronteerd wordt met verschillende uitdagingen van klimaatsverandering, waaronder verzilting en de stijgende zeespiegel. Op de kaart van het fysisch systeem (afb. 01) is de kenmerkende structuur van grachten en polders leesbaar. Deze structuur vormt de basis voor de uitdagingen met betrekking tot het gebied en de veranderende klimaatomstandigheden. Binnen het masterplan wordt onderzocht hoe hemelwater via grachten naar bufferzones kan geleid worden. Tevens wordt binnen het publieke domein gezocht naar opportuniteiten voor ontharding en infiltratie.

HEMELWATER- EN DROOGTEPLAN

Het hemelwater- en droogteplan van de gemeente (Hydroscan) benoemt de kansrijke zones voor het dorp concreter. Via de watersysteemkaart worden zoekzones aangeduid voor het infiltreren en bufferen van hemelwater. De zoekzones die voor de dorpskern Zuienkerke oplichten, zijn de Blankenbergse Dijk en het speelpleintje ten zuiden van het Lindenhof. Daarnaast worden een aantal acties voorgesteld: (1) Ontharding van het publieke domein in de dorpskern, zoals van de gemeenteparking en de pleintjes. (2) Ook op privaat perceelniveau wordt ontharding van de voortuinen benoemd als actie. (3) Verder wordt de Nieuwe Steenweg genoemd als strategische hemelwater-as, die overtollig water moet afvoeren en waar mogelijk infiltreren. In het masterplan onderzoeken we hoe deze acties niet alleen kunnen bijdragen aan een verbeterde waterhuishouding, maar ook extra ruimtelijke voordelen kunnen bieden voor het dorp, zoals het creëren van ontmoetingsplekken.

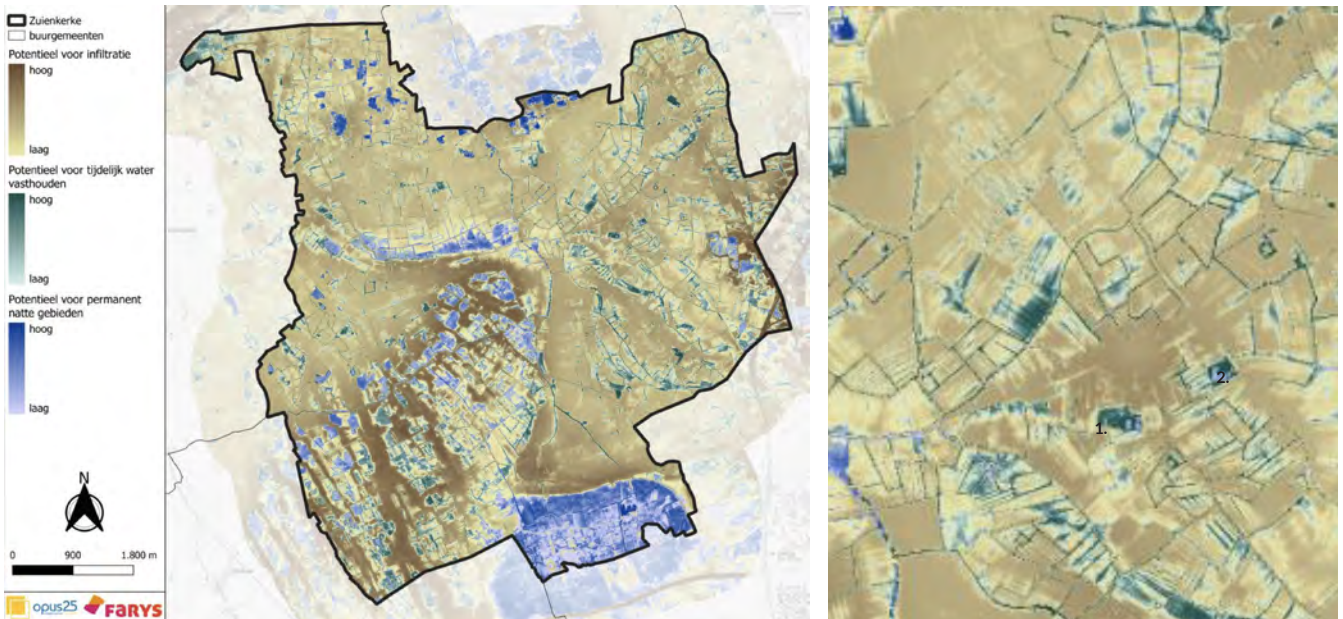
LANDSCHAPPELIJK ERFGOED

Niet alleen de gebouwen in Zuienkerke zijn beeldbepalend, ook het landschap vormt een essentieel onderdeel van de identiteit van het dorp. De vele zichten op de uitgestrekte polders, de poldergrachten aan de rand van het dorp en de rijen knotwilgen langs de straten zorgen ervoor dat het contactvlak met de polder op veel locaties in het dorp tastbaar blijft. Delen van dit landschap zijn ook beschermd: historisch permanent grasland vinden we zowel in het noorden als in het zuiden, en het beschermde dorpszicht strekt zich uit van het kerkhof naar het nabije polderlandschap. Het masterplan past ingrepen in de publieke ruimte in binnen dit kader van karaktervolle landschappen en zet in op het versterken en zichtbaar maken van deze structuren in het dorp.

ANALYSE
CONTACTVLAK MET DE POLDER



AFB. 01



AFB. 02

AFB. 01
Fysisch systeem van de kern
Zuienkerke.

AFB. 02
Watersysteem kaart van de
gemeente Zuienkerke met zoom op
de dorpskern. Aangeduid staan (1)
de speelzone en (2) Blankenbergse
Dijk als potentieel belangrijke
zones voor het tijdelijk vasthouden
van water.

AFB. 03
Ferraris kaart van de dorpskern
Zuienkerke.



AFB. 03

2. VISIE

De dorpskern van Zuienkerke heeft historisch een sterke link met het polderlandschap. Zowel de historisch publieke functies zoals de kerk en de begraafplaats als nieuwe publieke functies zoals de schoolomgeving, gemeenteparking en het speelplein zijn sterk verbonden met het polderlandschap. Ook het woonweefsel heeft door zijn historische groei langs het polderlint op specifieke punten een sterke relatie met het landschap.

We willen verder bouwen aan een sterk contactvlak tussen dorpskern en landschap. We benoemen zes strategieën. Elke strategie zet in op verschillende aspecten van het raakvlak tussen dorp en landschap.

- ecologische en hydrologische aspecten van het landschap zoals verkoeling, biodiversiteit, bestrijden van droogte en verzilting.
- het ontmoeten en de beleving van het landschap voor bewoners en recreanten.
- zichten van het dorp naar de polder door het maken van openingen en wandelpaden.
- zichtbaarheid van het dorp vanuit de polder. Een homogene groene, open of blauwe rand zorgt voort een fraaier zicht van buiten naar het dorp.
- zichtbaarheid van het dorp vanuit de polder. Een homogene groene, open of blauwe rand zorgt voort een fraaier zicht van buiten naar het dorp.

We zoomen in op een aantal plekken waar veel van de strategieën samenkomen:

- De begraafplaats en dorpsparkje
- De Blankenbergse Dijk
- De zuidelijke speelzone
- De dorpsrand



ZES LANDSSCHAPSTRATEGIEËN



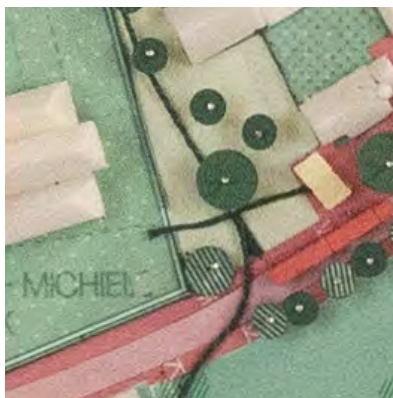
01. LANDSCHAP OPENHOUDEN

Op een aantal plekken is vandaag nog een mooi en diep doorzicht naar de polder. Vooral langs het polderlint en op een aantal publieke plekken zoals de begraafplaats zijn nog vista's op de open ruimte. Op die plekken moet vooral het doorzicht naar het landschap worden behouden. Hier komen geen bijkomende bebouwingen. Het dwars oriënteren van herontwikkeling of het plaatsen van een dorpsommetje biedt kansen om zichten te verbreden en versterken.



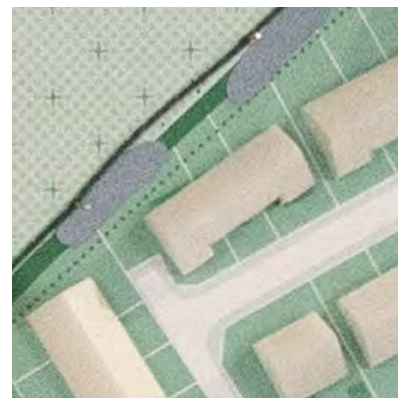
02. PUBLIEKE PLEKKEN AAN HET LANDSCHAP

Veel van de publieke plekken en structuren bevinden zich op de rand tussen dorp en polder, zoals de begraafplaats, de Blankenbergse Dijk en de speelzone. Deze publieke plekken vormen een schakel tussen bewoners van de dorpskern en het landschap. Ze maken ontmoetingsplekken in het landschap. Tegelijk brengen deze plekken het landschap 'binnen' in de dorpskern. De lagergelegen delen zoals de zuidelijk speelzone bieden kansen voor biodiversiteit en waterbuffering.



03. DORPSOMMETJES

De dorpsommetjes vormen trage verbindingen tussen verschillende publieke plekken. Ze bieden een alternatief voor de dikkere dorpsas. Tegelijk vormen de ommetjes een hefboom voor landschapsontwikkeling en refereren ze naar historische polderdreeven. Een ommetje door een polderwijk vormt een aanleiding voor het ontharden van publiek domein. Op andere plekken liggen de ommetjes op de grens tussen dorpskern en landschap. Hier kan de combinatie van een poldergracht met rietkraag het ommetje leesbaar maken in het landschap.





04. POLDERGRACHT

Vandaag is de dorpskern van Zuienkerke omgeven door een systeem van grachten en polders. Het gericht toevoegen van nieuwe grachten aan de rand van het dorp versterkt het contactvlak met de polder. Afhankelijk van de context kan de vormgeving verschillen. Zo biedt een gracht met flauwe oever ruimte voor spel en recreatie aan de publieke plekken in het landschap. Een hoge rietkraag zorgt dan weer voor extra privacy bij een woning. Het geheel van grachten speelt een belangrijke rol in het waterbeheer van het dorp. Ze voeren water af uit de dorpskern naar infiltratiezones aan de rand van het dorp zoals de speelzone en de Blankenbergse Dijk.



05. GROENE VOORTUINEN

Vandaag bieden de voortuinen van woningen langs het polderlint adempunt aan de verharde dorpsas. Door enkel de noodzakelijke verharding voor de wagen te voorzien, ontstaan kansen voor hetontharden en vergroenen van voortuinen. Door het diversifiëren van de beplanting van de reeds groene grasperkjes wordt extra biodiversiteit gecreëerd. Het weghalen van muren tussen voortuinen vergroot het effect. De groene voortuinen dragen zo bij aan een levendige en groene dorpsas.



06. DORPSRAND

De blik op het dorp vanuit het landschap wordt sterk bepaald door de uitvoering van de perceelsgrens tussen private tuin en open landschap. Hierdoor ontstaat soms een chaotische of zelfs rommelige aanblik van de dorpsrand. Door op deze plekken in te zetten op uniformiteit en een groenere of meer landschappelijke begrenzing, kan de overgang naar het landschap versterkt worden. Voor de bewoner of passant die het dorp vanuit het landschap bekijkt zorg dit voor een grotere samenhang en beeldkwaliteit van Zuienkerke.



PUBLIEKE PLEKKEN AAN HET LANDSCHAP

BEGRAAFPARK

De Sint-Michielskerk en begraafplaats vormen het dorps hart van Zuienkerke. De dorpskern snoert hier samen waardoor je langs beide kanten een weids zicht hebt op de polders. Over het kerkhofmuurtje kan je op een klare dag zelf de kustlijn van Blankenberge zien.

Niet alleen de robuuste architectuur van de kerk bepalen maar ook de begraafplaats met zijn historische zerken en het baksteenmuurtje is beeldbepalend. Zoals veel plekken in Vlaanderen is de klassieke begraafplaats van Zuienkerke in transitie. Meer mensen kiezen voor crematie en veel van de bestaande concessies van de historische zerken lopen af. Biedt deze transitie kansen voor een begraafpark als stilteplek centraal in het dorp?

BEGRAAFPARK

(1) De historisch waardevolle zerken of graven met een relevant verhaal voor de bewoners van het dorp vormen ankerpunten.

(2) Tussen de historische zerken wordt het groen extensief beheert tot een 'begraafpark'.

(3) De duidelijke padenstructuur en het muurtje zorgen voor een heldere en leesbare indeling.

(4) De begraafplaats wordt stilteplek in het dorp, waar in een groene omgeving gerouwd en gerust kan worden. In de noordwestelijke hoek staat een knuffelboom.

DORPSPARK

(5) Naast de begraafplaats wordt het bestaande dorpsparkje uitgebreid richting de polder. Het parkje sluit aan op de begraafplaats en een dorpsommetje

(6) Een dorpsommetje langs de begraafplaats verbindt het dorpsparkje met de gemeenteparking. Een poldergracht begeleidt de wandeling.

**Een oefening rond het funerair erfgoed kan als uitbreiding worden meegenomen in een erfgoedbeheerplan voor de dorpskern van Houtave.*



VISIE
PUBLIEKE PLEKKEN AAN HET LANDSCHAP



Dorpsommetje langs de begraafplaats verbindt het dorpsparktje met de gemeenteparking

BLANKENBERGSE DIJK

De Blankenbergse Dijk is een belangrijke historisch landschappelijke en recreatieve as. De kruising van de Dijk met de dorpsas als mobiliteitsdrager kwam al aanbod in het onderdeel dorpspleintjes. Daarnaast willen we de kruising van de Dijk ook als landschapsstructuur zichtbaar en voelbaar maken in de dorpskern.

- (1) Waar de Dijk overgaat van dorpskern naar polder wordt rustplek en instappunt een landschappelijk ingebed. Een rustbankje biedt uitzicht op de polders en sluit aan op een dorpsommetje.
- (2) Hier kan de wagen achtergelaten worden om verder met de fiets of te voet de polders te ontdekken.
- (3) Het landschap aan de Dijk zelf wordt ontwikkeld tot polderwadi.
- (4) De bomen die in dit landschap staan komen terug aan oostzijde van de dijk en begeleiden als herkenbare structuur fietser en voetganger over het dorpspleintje heen.



ZUIDELIJKE SPEELZONE

In een grote open ruimte aan de zuidelijke rand van het dorp bevindt zich vandaag lokale Chiro en een speelruimte.

- (1) Een dorpsommetje verbindt de speelzone met de nieuwe ontwikkeling aan de Meetkerkestraat.
- (2) De speelzone kwam als kansrijk gebied voor het vertraagd infiltreren van water uit de analyse van het hemelwater- en droogteplan. Een structuur van grachten met flauwe oevers aan de randen van het speelpleintje maakt ruimte voor infiltratie.
- (3) Door het gebruik van flauwe oevers ontstaat een avontuurlijke speelruimte.
- (4) Een rietkraag langs de gracht maakt een duidelijk onderscheid tussen het publieke speelpleintje en de private tuinen en percelen rondom. Met deze rietkraag biedt ook de nodige privacy.

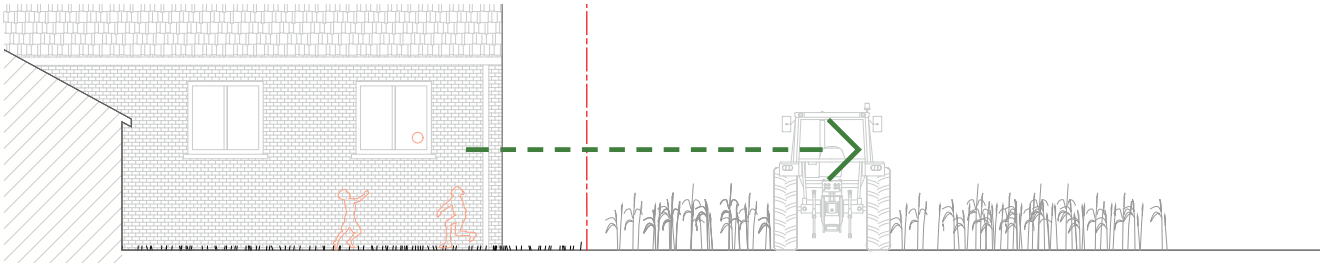


DORPSRAND

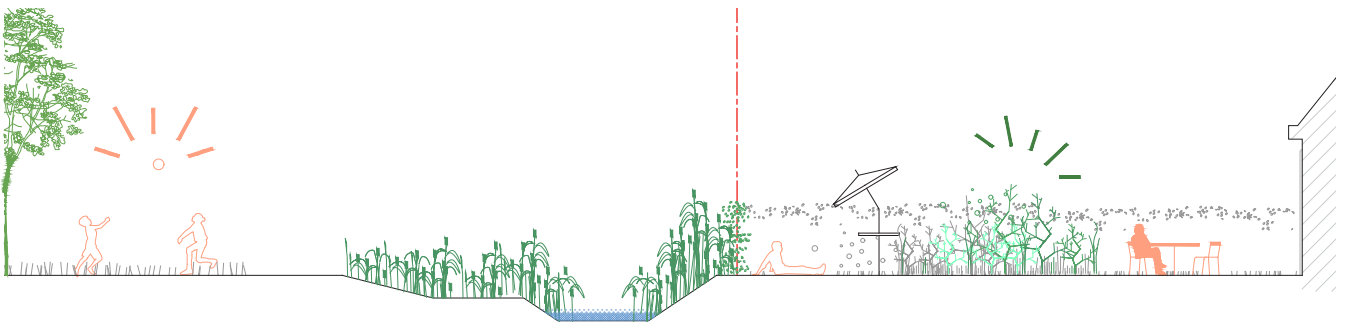
Een landschappelijke begrenzing van de perceelsgrens tussen private tuin of publieke plek en het landschap versterkt de overgang naar het landschap en zorgt voor meer uniformiteit. Deze dorpsrand zorgt voor een grotere samenhang en beeldkwaliteit van het dorp gezien vanuit het landschap. De uitvoering van deze landschappelijke begrenzing of dorpsrand verschilt per locatie.

- (1) De eerste rand is de open rand. Deze rand biedt een zo groot mogelijk zicht vanuit het dorp naar het landschap. De open randen vinden we daar waar de tuin rechtstreeks grenst aan het polderlandschap.
- (2) Waar een tuin grenst aan een publieke functie of een dorpsommetje is soms geen inkijk gewenst. Hier kan een blauwe rand, een poldergracht met hogere rietkraag aan de zijde van de tuinen, meer privacy bieden.
- (3) Waar geen ruimte is voor een gracht met rietkraag kan een groene rand inkijk voorkomen. Een haag of aaneengesloten structuur van polderbomen schermen de tuinen af.
- (4) Waar een publieke functie zoals de begraafplaats grenst aan de open ruimte vormt een gracht een landschappelijke overgang naar de polder.

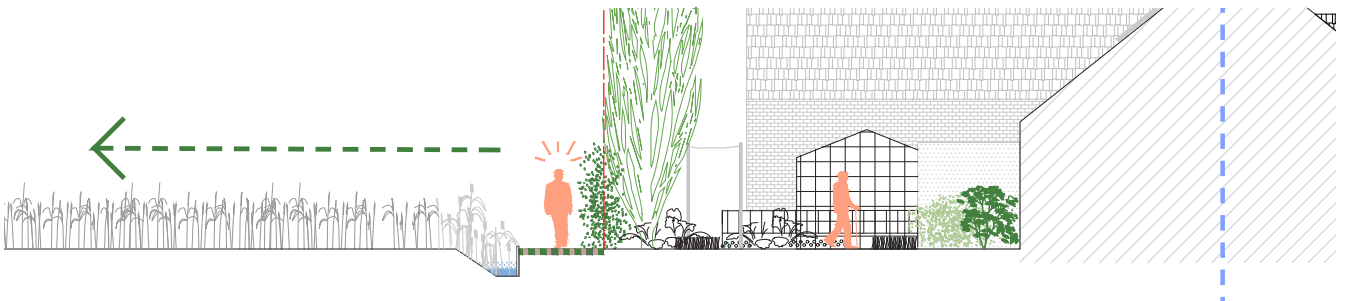
VISIE
DORPSRAND



(1) open rand



(2) blauwe rand

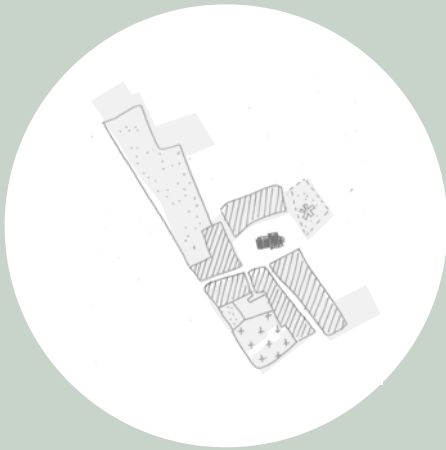


(3) groene rand



(4) dorpsmuurtje

DNA VAN HET DORP HOUTAVE



BEELDKWALITEIT



LEVENDIG DORPSHART



CONTACTVLAK MET DE POLDER





S. J. KERK

ermeurweg Zuid

hofstraat

BEELDKWALITEIT

HOUTAVE STRATEGIE 1

Houtave is een gaaf polderdorp met een groot aandeel erfgoed. Dit erfgoed is bepalend voor de identiteit van Houtave. Welke elementen bepalen het karakter van de verschillende dorpsdelen en hoe kunnen we deze versterken? Hoe kan een kleine inbreiding meebouwen aan de identiteit van het dorp?





1. ANALYSE

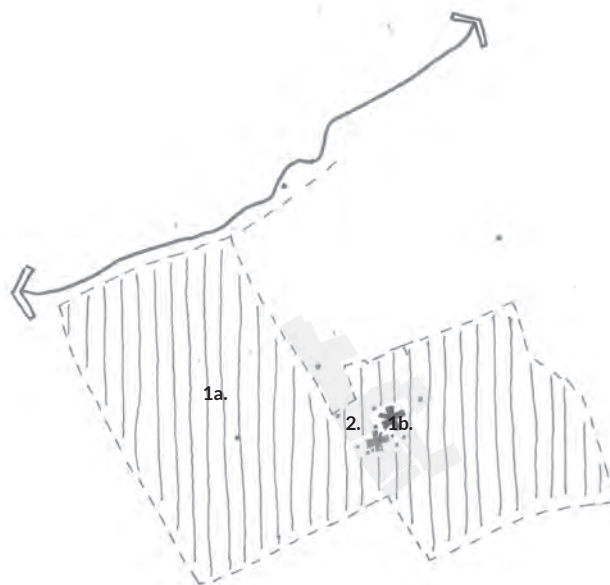
DORPSSTRUCTUUR

De dorpskern van Houtave ontwikkelde zich, net als Zuienkerke, als een compacte figuur rond de polderkerk en zijn begraafplaats. De kerk en begraafplaats vormen samen met de Kerkhofstraat en Pastoriestraat het hart van Houtave. Historisch groeide de dorpskern nog een stukje uit langs de Kapellestraat en de Kerkhofstraat. Een kleine wijk, de Kerkebilk, en recente rijwoningen in de Pastoriestraat maken de structuur van het dorp af. De compacte dorpskern wordt omgeven door een weids polderlandschap.

Het patrimonium van Houtave bestaat uit heel veel erfgoedpanden met een zeer hoge beeldkwaliteit. Het geheel van dit erfgoed patrimonium bepaalt mee de identiteit en karakter van het dorp. Daarnaast is het volledige dorp ook gelegen in het beschermd dorpszicht. Op niveau van de gebouwen zijn een aantal panden rondom de kerk beschermd of vastgesteld op de Inventaris Onroerend Erfgoed. Net zoals in Zuienkerke zijn er echter ook een aantal gebouwen die niet op de inventaris staan, maar ook mee het karakter en de identiteit van het dorp bepalen.

TRANSITIE VAN HET PATRIMONIUM

Heel wat maatschappelijke transformaties zoals gezinsverdunning, vergrijzing en energietransitie hebben invloed hebben op het patrimonium. Zo vraagt de energietransitie om hogere isolatienormen en de gezinsverdunning om meer compacte woningen. Door de vele erfgoedpanden en het beschermd dorpszicht is het in Houtave moeilijk om het patrimonium te transformeren op het tempo waarop de maatschappelijke transitie zich voltrekken. De hoge koopprijzen en voorbehoud ten aanzien van de regels bij erfgoedrenovaties zorgt ervoor dat woningen te koop blijven staan, wat op termijn soms verloedering en achterstalligheid van de panden in de hand werkt. Het masterplan wil een antwoord bieden op hoe dit erfgoed terug kan geactiveerd worden. Een overkoepelende visie voor het dorp is nodig om de onzekerheden rond renovatie bij bewoners weg te halen.



AFB. 01.

- 1a. Beschermd dorpsgezicht
- 1b. Beschermd monumenten
- 2. Vastgestelde Inventarissen: bouwkundig erfgoed

AFB. 02.

Panden te koop op moment van schrijven in de Kerkhofstraat.

ANALYSE
TRANSITIE VAN HET PATRIMONIUM

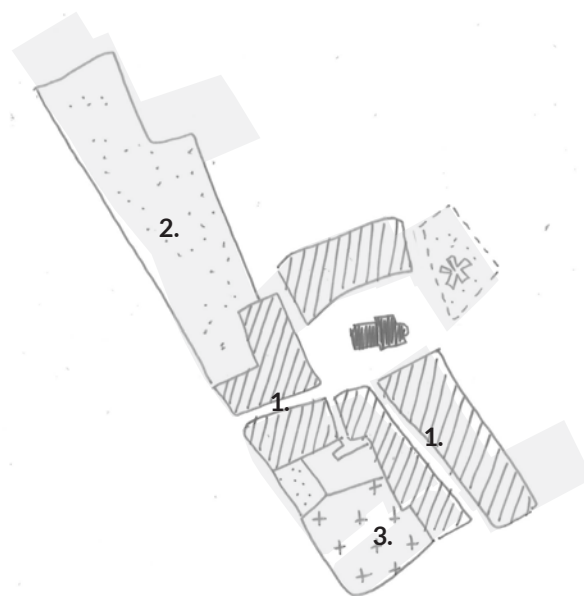


AFB. 02

DORPSSEGMENTEN

In het masterplan willen we verder bouwen aan het karakter van het dorp. Door middel van een analyse van het patrimonium onderscheiden we 3 samenhangende gehele aan dorpssegmenten. De visie benoemt voor elk dorpssegment hoe we precies omgaan met deze specifieke kwaliteiten. De drie segmenten die we onderscheiden zijn: Het dorpshart, het polderlint en de polderwijk.

We onderscheiden 3 ruimtelijke segmenten in Houtave. We willen een ruimtelijke strategie uitwerken voor de dorpssegmenten van Houtave.



BOUWHOOGTE



3 bouwlagen
2 bouwlagen
1,5 bouwlagen
1 bouwlaag

MORFOLOGIE



Open bebouwing
Halfopen bebouwing
Geschakelde bebouwing
Gestapelde bebouwing

GEVELLIJN



Aan de straat
Truggetskeem
Kalkbrietsteek
Vuurtuin
Doortocht

ANALYSE DORPSSEGMENTEN



1. HET DORPSHART

Het dorpshart concentreert zich tot de kern van Houtave. Het is het historisch weefsel dat zich rond de kerk en het kerkhof vormt. De omsluitende gebouwen hebben een gevel naar de kerk en vormen een aaneengesloten front. Door de parallelle daken en lage bouwhoogte ontstaat er een gezellig dorpsplein. Hier en daar trekt een gevel zich terug om plaats te bieden aan een gezellig voortuintje. Hier krijgt de dorpsas, of Kerkstraat, wat meer ademruimte. Het grootste deel van de gebouwen heeft zijn oorsprong in de 17e eeuw en is dan ook beschermd.



2. HET POLDERLINT

Het polderlint vormt zich, in tegenstelling tot Zuienkerke, slechts aan één zijde van de dorpsas. De Kapellestraat vormt de drager van het lint. Hier breidde het dorp uit in longitudinale richting aan de oostzijde. Alle huizen hebben dan ook zowel langs voor als langs achter een weids zicht op de polder. Aan de kant van de historisch dorpskern start het lint geschakeld om hoe verder hoe meer openingen tussen gebouwen te laten. Hierdoor ontstaan ook interessante zichten tussen de huizen door naar de polders. De gebouwen staan niet op één rechte lijn aan de straat. Door de vele verspringen en hoeken die hierdoor zichtbaar worden ontstaat er een dynamische straat met een verscheidenheid aan gebouwen.



3. DE POLDERWIJK

De Polderwijk is de laatste toevoeging geweest aan het dorp. Ze vervolledigt de zuidwestelijke rand van het dorp en voelt daarom niet oneigenlijk, hoewel ze in architectuurstijl niet aansluit bij het dorp. De twee rijen aanéengesloten bebouwing hebben een ruime voorplaats en gelijkvormige morfologie. Het wijkje is door deze gelijkvormigheid heel herkenbaar als geheel.

2. VISIE

Om de rust en de homogeniteit in de dorpssegmenten, en bij uitbreiding het dorp als geheel, te kunnen waarborgen is een duidelijk kader nodig om de huidige en toekomstige transformaties op elkaar af te stemmen en de samenhang van het polderdorp te kunnen vrijwaren. Daarom zetten we in op de volgende drie strategieën:

GEEN OPEN RUIMTE AANSNIJDEN

Om het karakter van het polderdorp te bewaren snijden we geen open ruimte meer aan. De 'polderoneigenlijke' structuren van verkavelingen en dorpsuitbreidingen hebben in de toekomst geen plaats meer in Houtave. Het behoud van de polder en zijn karakteristiek landschap krijgt de focus. Inbreiding in plaats van uitbreiding wordt de focus. Een deel van de nog resterende woonzone (met landschappelijk karakter) werd reeds geschrapt en geruild met Zuienkerke (RUP Meetkerkestraat). De woonzone aan de achterkant van de kerk, die nog niet ontwikkeld is en gelegen is in beschermd dorpsgezicht, willen we niet meer ontwikkelen.

BOUWEN AAN DE IDENTITEIT VAN HET POLDERDORP

We zetten in op inbreiding en herontwikkeling. Het huidige patrimonium biedt vandaag al een grote beeldkwaliteit aan het polderdorp. Het bewaren van deze identiteit staat centraal in de strategische visie.

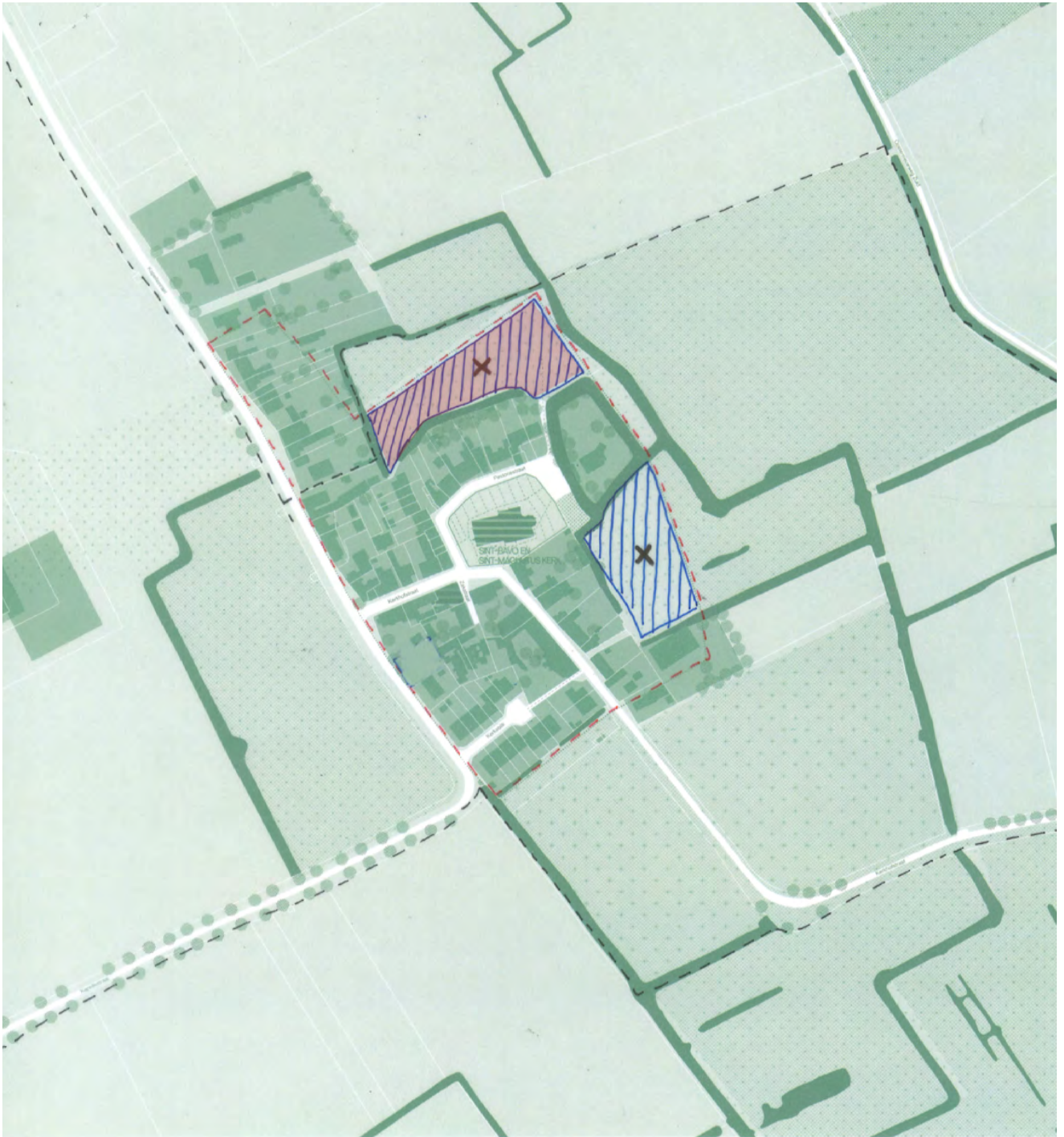
Voor de dorpssegmenten hanteren we het principe dat één perceel plaats kan bieden aan één woongelegenheid. We laten echter wel ruimte voor eventuele afwijkingen op deze regel. Op specifieke plekken, waar door het reorganiseren van het bouwveld maatschappelijke meerwaarde gecreëerd kan worden, kan een (beperkte) vermeerdering van woningen worden toegelaten. Met maatschappelijke meerwaarde bedoelen we een sterke link met het landschap, verhoging van de beeldkwaliteit voor het dorp, bouwen aan de identiteit van het segment of het toevoegen van nieuwe woonvormen zoals zorgwonen.





De dorpssegmenten en de transformatiesites vormen de kapstok voor het benoemen van ruimtelijke principes en voor het verbeelden van meerwaardes die plekspecifiek zijn.

- (-) De dorpssegmenten hebben elk hun specificiteit. We benoemen de ruimtelijke principes per segment.
- (-) De transformatiesites zijn sites waar we verandering kunnen verwachten met grote impact op de beeldkwaliteit van het dorp.

ERGOEDBEHEERPLAN

Om de gemeente en bewoners bij te staan wanneer transformaties van gebouwen zich opdringen kan een erfgoedbeheerplan de nodige handvaten bieden. Een beheersplan omvat een gebiedsgerichte visie die verder bouwt op de inzichten van het masterplan en rekening houdt met alle aanwezige erfgoedvormen. Het vormt een duidelijk kader om verder te bouwen op de erfgoedkwaliteiten van het dorp. Wanneer de gemeente een erfgoedbeheerplan heeft laten opmaken, kunnen ook subsidies aangevraagd worden door de gemeente en bewoners. Op deze manier hebben eigenaars van een erfgoedpand niet enkel de lasten maar ook de baten. Het kan ook een hefboom zijn om kopers aan te trekken en te enthousiasmeren om mee te bouwen aan de beeldkwaliteit van Houtave.



-  **woongebied**
-  **1. niet te ontwikkelen - beslist**
RUP ruil Meetkerkestraat
-  **2. niet te ontwikkelen - te beslissen**
-  beschermd dorpszicht

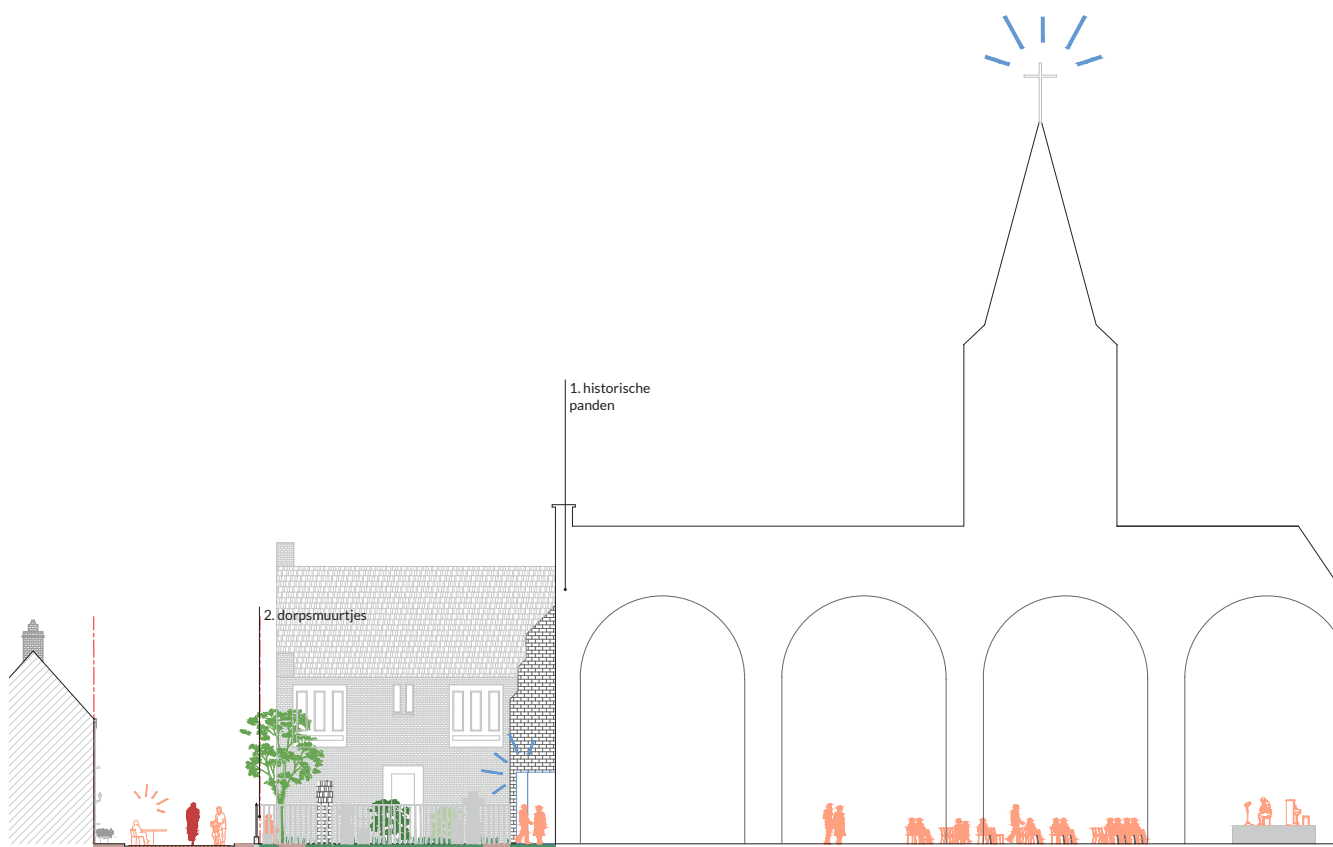
DORPSSEGMENTEN

1. HISTORISCHE DORPSKERN

(1) In de historische dorpskern vinden we de meeste panden met een bescherming. Ze zijn beeldbepalend voor Houtave. De kerk, de pastorie en de herberg vormen ankerpunten.

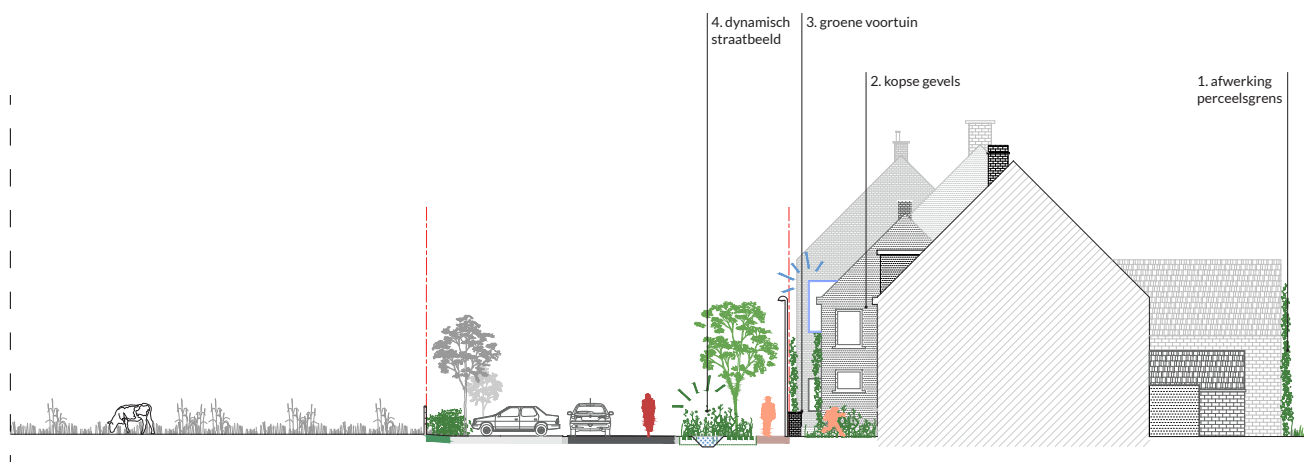
(2) Tussen de woningen in zijn het de dorpsmuurtjes die de verbindende factor zijn. De roodbruine kleur van de bakstenen is bepalend voor het uitzicht van het dorp.

(3) De meeste percelen in de kern hebben nog een vrij grote maaswijdte. Deze bieden kansen om compacter te bouwen en in te zetten op groene binnengebieden of hofstructuren.



2. POLDERLINT

- (1) De bebouwing in de Kerkstraat is langs twee zijden omgeven door landschap waardoor het openwerken van het lint niet de focus is. Wel kan een landschappelijke uitwerking van de perceelsgrens tussen tuin en landschap versterkt worden (zie contactvlak met de polder).
- (2) De verspringing in gevels vraagt aandacht voor de architectuur van de kopse gevels.
- (3) Door deze verspringen ontstaan ook kleine voortuintjes. Het vergroenen van deze voortuinen en het inzetten op geveltuinen bouwen verder aan de Kerkstraat als polderlint en groene toegang tot het dorp.
- (4) Het verder bouwen op de ritmiek van dakvormen die parallel en dwars met de straat staan, brengt dynamiek in het straatbeeld.



TRANSFORMATIESITE

ZAKSTRAAT

OPGAVE

De Zakstraat is een doodlopende zijstraat van de Kerkhofstraat en komt uit ter hoogte van de begraafplaats en de kerk. Vandaag vormt het straatje eerder een achterkant van de dorpskern die niet bijdraagt tot de beeldkwaliteit van het dorp. Door het straatje en de omliggende percelen te analyseren, kunnen kansen benoemd worden om de Zakstraat opnieuw integraal deel te laten uitmaken van de dorpskern.

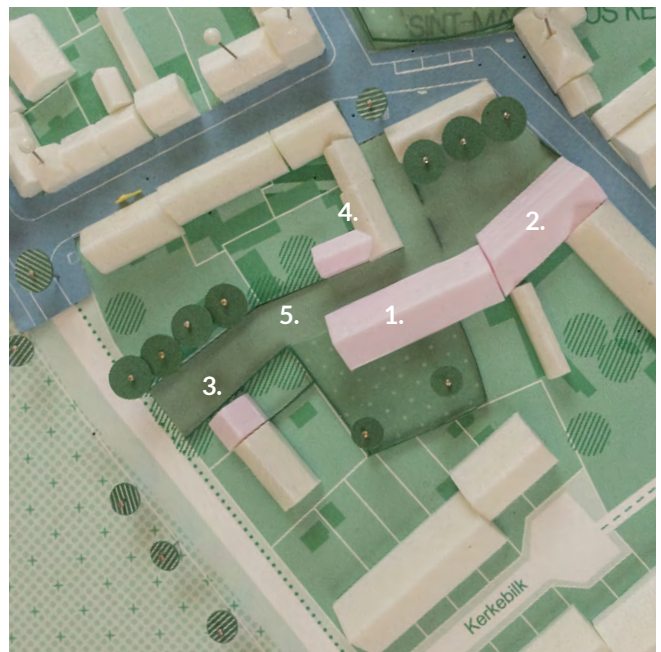
- (1) Aan de zijde van de Kerkhofstraat bevindt zich een onbebouwd perceel dat grenst aan de woningen van de Zakstraat. De woning op het aanpalende perceel heeft een wachtgevel.
- (2) Het onbebouwd perceel sluit ook aan op de groene binnentuinen van de woningen aan de Kerkstraat (zoals de smidse en het café).
- (3) Eén woning in de Zakstraat werd vastgesteld als bouwkundig erfgoed.
- (4) Verderop in de Zakstraat zelf bevinden zich een aantal garageboxen.
- (5) Aan de oostzijde ligt er een groot hoekperceel met een loods. Aan de voorzijde van het perceel staan twee woningen die uitgeven op het dorpspleintje aan de kerk.

KANSEN

De transformatie van de woningen in de Zakstraat biedt kansen voor een nieuwe dorpsdoorsteek. In analogie met de Kerkebilck kan ze een ruimtelijk kwalitatieve as vormen voor nieuwe woonontwikkelingen en groene publieke ruimte. Op deze manier bouwen we ook verder aan het historisch karakter van het dorpshart, met dorpsmuurtjes en smalle doorsteeken die uitgeven op groene binnengebieden.

- (1) De aftandse bebouwing in de zakstraat maakt plaats voor een woonhof die twee of drie woonunits combineert rond een collectief woonhof. De zakstraat krijg zo een spannend zicht vanaf de Kerkhofstraat.
- (2) De loods van het hoekperceel wordt getransformeerd tot een woonhof dat aansluit op dit volume.
- (3) Een halfopen bebouwing in de Kerkhofstraat kondigt een doorsteek aan richting de Zakstraat.
- (4) In het begin van de Zakstraat krijgt het erfgoedpand een opwaardering en eigen tuin. Het is met zijn historische gevel de blikvanger van de Zakstraat.
- (5) Door de bakstenen muren rond deze woonhofjes ontstaat een boeiende dorpsdoorsteek vanaf de Zakstraat en de Kerkhofstraat tot de Kapellestraat.

(**) Voor deze oefening werd nog geen gesprek opgestart met de eigenaars. Er wordt gezocht naar de ruimtelijke kansen binnen de vrije denkoefening van het masterplan.*



TRANSFORMATIESITE
ZAKSTRAAT



AFB. 02



AFB. 01



AFB. 03



AFB. 01
Bestaande situatie. Boven
wachtgevel in de Kapellestraat.
Onder zicht vanaf de Kerkhofstraat
richting Zakstraat.

AFB. 02
Referentie. Bouwen aan erfgoed.
Jongensschool - Reninge - ECTV

AFB. 03
Bestaande binnengebieden omsloten
door muurtjes.

AFB. 04
Referentie. Architectuur van
muurtjes. Erfwoningen - Leupegem
- ECTV.



AFB. 04

INTERMEZZO SCENARIO'S ZAKSTRAAT

Tijdens de ontwerpweek gingen we in gesprek met bewoners over de beeldkwaliteit van de verschillende segmenten. We bevroegen de afbakening van de segmenten en de aanduiding van beeldbepalende gebouwen. Ook de transformatiesites kwamen aan bod.

Via ontwerpend onderzoek kwamen we tot 2 scenario's voor de Zakstraat. Deze schoven we naar voor tijdens de ontwerpweek om input te verzamelen van zowel bewoners als actoren. Via dit onderzoek, en een conclusiescenario, trekken we alvast het gesprek op gang.

Ook van het agentschap onroerend erfgoed kregen we positieve feedback over de heropwaardering van de Zakstraat. Wel werd er gewezen op de belangrijke historische waarde van een aantal panden in de omgeving waar aandacht naar moet gaan bij eventuele aanpassingen.



SCENARIO 1:
ELK VOOR ZICH AAN DE STEEG

- a. afmaken van de rij en groen behouden
- b. tweewoonst met interessante kop op eind van de straat
- c. opwaardering historisch pand met groen binnengebied
- d. hoevetypologie met interessante gevel naar dorpsplein
- e. doorsteek langs percelen

- (+) verder bouwen aan historische structuur Houtave
- (+) faseerbaar
- (+) kansen voor pleintje aan kerk



SCENARIO 2:
SAMEN STERK ROND HET HOF

- a. afmaken van de rij en groen behouden
- b. interessante binnengevel aan het hof
- c. hoeve met binnengebied
- d. doorsteek door het hof

- (+) verder bouwen aan historische structuur Houtave
- (+) nieuw soort publieke ruimte in het hof
- (+) kansen voor pleintje aan kerk



DE KOOP
CENTRO
0 70 01 02



LEVENDIG DORPSHART

HOUTAVE STRATEGIE 2

De kerk, de begraafplaats en de twee straten daarnaartoe vormen het kleine en compacte dorpshart van Houtave. Hoe kunnen we de dynamiek van dit luwe dorpshart versterken? oei verbindingen met de omliggende omgeving maken van Houtave een aantrekkelijk en levendig dorp.



1. ANALYSE

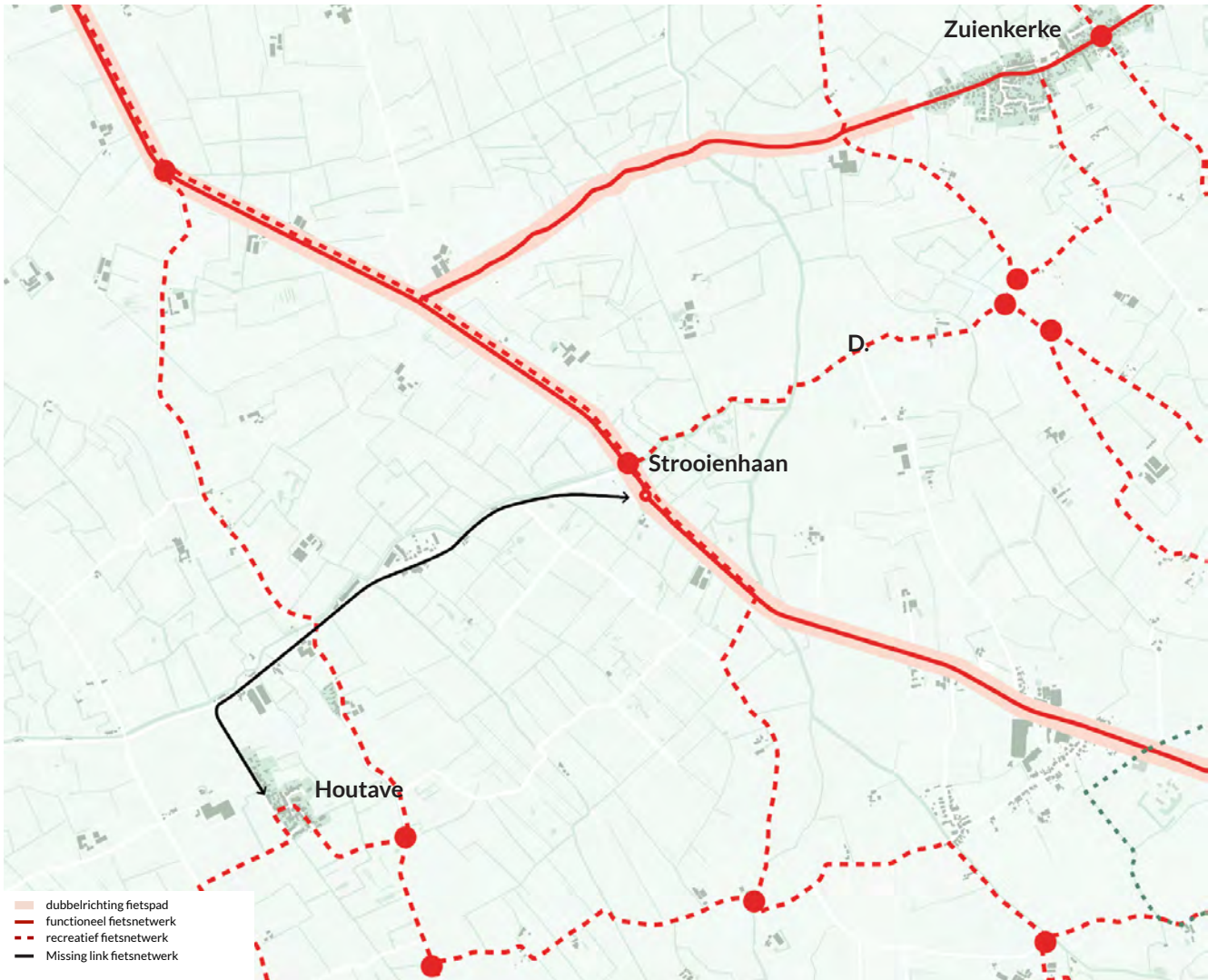
VERBONDEN DORPSKERN

In Houtave bevinden zich weinig tot geen voorzieningen. Het dorp heeft één café, een restaurant, een galerie en een geschenkenwinkeltje. Voor dagelijkse boodschappen en andere noden zijn de bewoners van Houtave afhankelijk van de dorpen als Zuienkerke en steden (Brugge en Blankenberge) rondom. Opdat de verplaatsing naar omliggende dorpen kan gebeuren op een duurzame manier is er nood aan goede fietsverbindingen tussen de dorpskernen. Momenteel bevindt het snelste fietstraject zich langs de Oostendse Steenweg. Hier zijn de fietspaden echter oncomfortabel en niet veilig genoeg.

Het masterplan onderzoekt hoe een nieuw fietspad langs de Steenweg Houtave beter met Strooienhaan en Zuienkerke en ook Brugge kan verbinden. Deze route is niet alleen voor functionele verplaatsingen van belang maar kan ook een mooie link zijn in het recreatieve fietsroutenwerk.

LEVENDIG DORPSHART

In en rond de kerk van Houtave worden periodisch evenementen georganiseerd zoals concerten, een tweejaarlijks kunstenfestival en een aantal misvieringen. Ze zorgen voor een dynamiek in de kern van Houtave. Ook zijn er tijdens de vakanties en weekends veel fietstoeristen die in Houtave hun auto parkeren en vervolgens de fiets uitladen om de regio te verkennen. De parkeerplaatsen aan de Kapellestraat doet hier dan ook goed dienst, niet alleen voor bewoners maar ook voor bezorgers. Daarnaast is er ook een verenigingsleven met onder andere een jeugdbeweging en petanque club. In het masterplan onderzoeken we hoe het speelpleintje aan de achterkant van de begraafplaats een echte ontmoetingsplek kan worden voor het dorp (zie 'publieke plek aan het landschap').



2. VISIE

De realisatie van de missing link langs de Oostendse Steenweg zorgt voor een volwaardige fietsverbinding tussen Houtave en Zuienkerke. Zo ontstaat er een sterke dorpsroute die verplaatsingen met de fiets naar het gemeentehuis en de school kan stimuleren. Het fietspad maakt ook de verbinding tussen het recreatief netwerk van de Oosternieuweg-zuid en het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk op de Brugse Steenweg.

Voor de realisatie van de missing link zijn er twee opties: een noordelijke of zuidelijke ligging. Een dubbelrichtingsfietspad aan één zijde kan het comfort verhogen en analogie zoeken met de heraangelegde fietspaden in nabije omgeving (zoals het eerste deel van de Oostendse Steenweg, de Brugse Steenweg en de Nieuwe steenweg)

(1) Bij een zuidelijke ligging t.o.v. de steenweg zijn minimale oversteken nodig tussen de dorpskern van Houtave en het rondpunt van Strooienhaan, waar ook een belangrijke bushalte ligt. Er zijn aan deze zijde van de weg ook minder erfontsluitingen wat de fietstocht verkeersveiliger maakt.

(2) Door ervoor te kiezen een fietspad aan noordzijde krijgt het fietspad een sterke link met de waterloop. Op een aantal plekken langs de route zijn er leuke zichten naar het water vanop het fietspad, wat de beleving van het fietspad verhoogt. Wel zijn er meer conflicten tussen auto's en fietsers. De uitbouw van de halte en wachtlocatie aan de kruising van de Kapelleweg en de Kerkhofstraat zorgt ook voor een betere verbondenheid met de regio. Eventueel kan er ook een pakketjeslocatie komen en een deelauto of -fiets.

In het masterplan maken we geen keuze voor een ligging van het fietspad. Een keuze kan gemaakt worden wanneer de heraanleg concreter in het vizier komt.

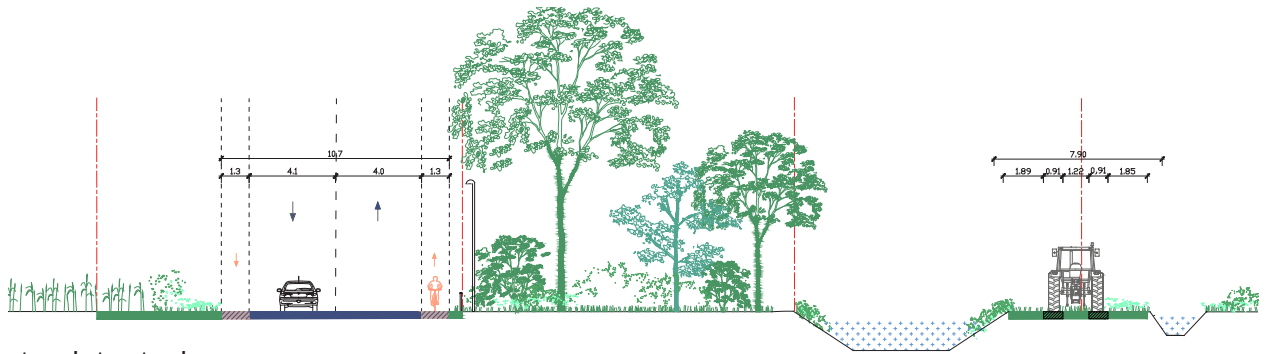


1 - zuidelijke ligging

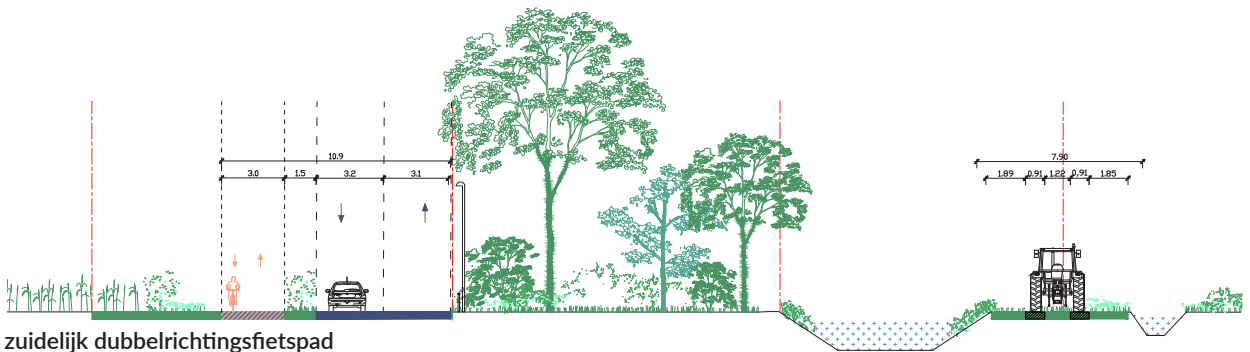


2 - noordelijke ligging

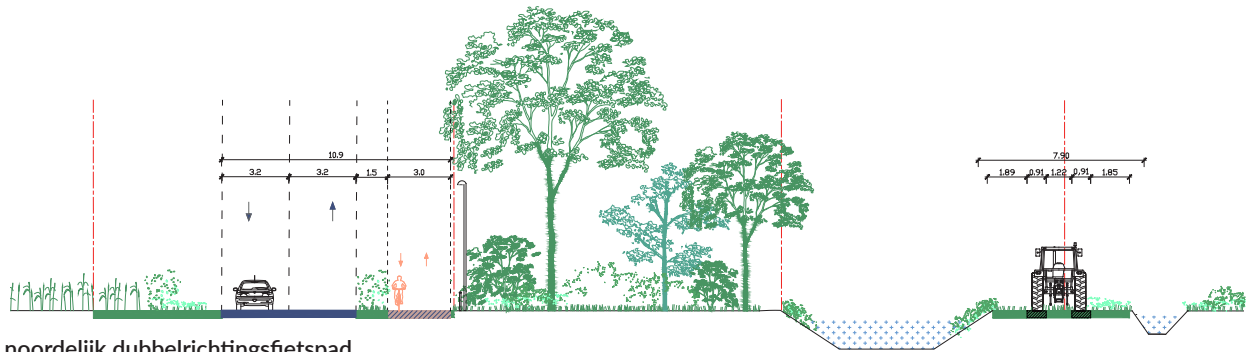
VISIE
LEVENIDG DORPSHART



0 - Bestaande toestand



1 - zuidelijk dubbelrichtingsfietspad



2 - noordelijk dubbelrichtingsfietspad

CONTACTVLAK MET DE POLDER

HOUTAVE STRATEGIE 3

*Houtave heeft vandaag een sterke link met zijn omliggende polders.
Hoe kunnen we het contactvlak verder inzetten voor het inrichten van
publieke ontmoetingsplekken aan de rand van het dorp?*





1. ANALYSE

Houtave heeft als kleine dorpskern een groot contactvlak met de polder. De woningen langs het lint en historische hoeves kijken uit op het landschap. En ook het publieke dorpshart met de kerk en de begraafplaats grenzen aan de open polderruimte. De polder is verweven met de identiteit van het dorp. Op veel plekken zijn er echter nog mogelijkheden om deze link te versterken. Open zichten en een toegankelijk landschap versterken het contactvlak met het landschap. Ook de blik vanuit het landschap naar het bebouwd weefsel is beeldbepalend voor het dorp. Een leesbare en landschappelijke rand maken van Houtave een parel in de polder.



Blik op de rand van het dorp vanop de Oosternieuwweg Zuid.
Het lint heeft een open rand en sluit minder aan bij de polder dan de dorpskern.

2. VISIE

Om aan dit karaktervolle landschap te kunnen bijdragen bepalen we vier strategieën. Elke strategie zet in op verschillende aspecten van het raakvlak tussen dorp en landschap. Er ontstaat een homogene maar divers inzetbare landschapsrand. De strategieën zetten in op de ecologische en hydrologische aspecten van het landschap. Verkoeling, biodiversiteit, bestrijden van droogte en verzilting. Daarnaast zet de rand ook in op het ontmoeten en de beleving van het landschap door gebruikers. Hoe vinden de bewoners hun weg naar het landschap en hoe kunnen we deze toegankelijk maken? Een recreatieve inzetbaarheid van de rand helpt ook daarbij. Het landschap zichtbaar maken vanuit het dorp door het creëren

van openingen kan die toegankelijkheid verhogen. Als laatste speelt de rand ook in op de zichtbaarheid vanuit de polders. Een leesbare groene, open of blauwe rand geven een fraaiere en minder rommelig beeld van buiten naar het dorp.



VIER LANDSCHAPSTRATEGIEËN



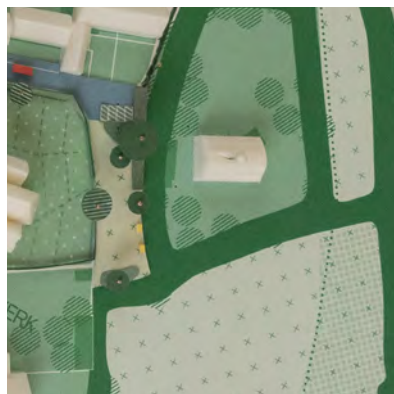
01. LANDSCHAP OPENHOUDEN

Op een aantal plekken is er vandaag nog een mooi en ver doorzicht naar de polder. Aan het polderlint, vanaf de Kerkhofstraat en vanaf het speelpleintje aan de achterzijde van de begraafplaats zijn nog vista's op de open ruimte. Op die plekken moet vooral het doorzicht naar het landschap worden behouden.



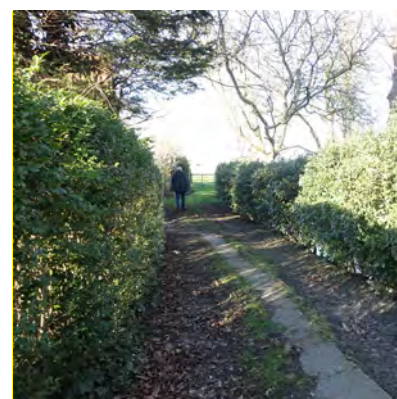
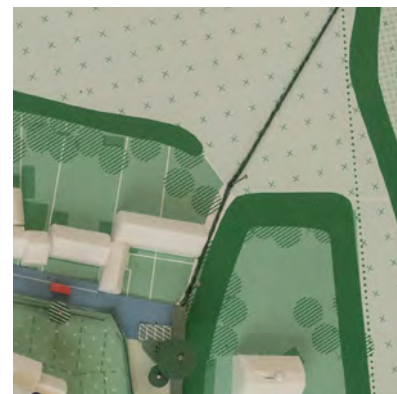
02. PUBLIEKE PLEKKEN AAN HET LANDSCHAP

De kerk, de begraafplaats en speelpleintje vormen samen een publieke plek op de rand tussen dorp en polder. Het vormt een belangrijke schakel tussen bewoners en het landschap, en creëert een interessante ontmoetingsplek aan het landschap. Tegelijk brengt deze plek het landschap 'binnen' in de dorpskern.



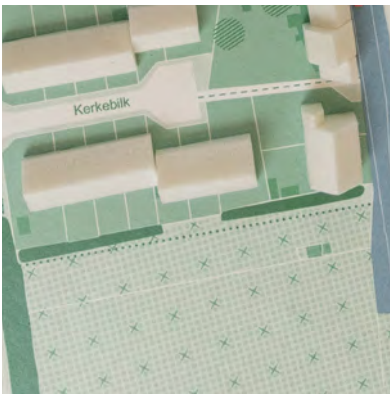
03. DORPSOMMETJES

De dorpsommetjes vormen de trage en informele verbindingen tussen de dorpskern en het omliggende landschap. Door de combinatie met een poldergracht met rietkraag krijgen de ommetjes een landschappelijke meerwaarde en worden ze leesbaar in het landschap.



04. DORPSRAND

De blik op het dorp vanuit het landschap wordt sterk bepaald door de uitvoering van de perceelsgrens tussen de private tuinen en het open landschap. Op sommige plekken ontstaat een chaotische of zelfs rommelige aanblik van de dorpsrand. Door op deze plekken in te zetten op uniformiteit en groenere of meer landschappelijke begrenzing, kan de overgang naar het landschap versterkt worden. Voor de bewoner of passant die het dorp vanuit het landschap bekijkt zorg dit voor een grotere samenhang en een sterkere beeldkwaliteit van Houtave.



PUBLIEKE PLEK AAN HET LANDSCHAP

BEGRAAFPARK

De begraafplaats vormt een centrale groene publieke plek in het dorp. De historische kerken en het hekwerk van de begraafplaats bepalen mee de identiteit van het dorpshart. Doordat steeds meer mensen kiezen voor crematie en veel van de concessies van de historische kerken aflopen is deze plek in transitie. Biedt deze transitie kansen voor een begraafpark als stilte plek centraal in het dorp?

(1) De historisch waardevolle kerken of graven met een relevant verhaal voor de bewoners van het dorp vormen ankerpunten. In een erfgoedbeheerplan kan het funerair erfgoed geïnventariseerd worden om bewaard te blijven.

(2) Tussen de historische kerken wordt het groen extensief beheerd tot een 'begraafpark'. Nieuwe begravingen kunnen

nog steeds plaatsvinden maar gaat samen met een opwaardering van de begraafplaats.

(3) De duidelijke padenstructuur en het muurtje zorgen voor een heldere en leesbare indeling.

(4) De begraafplaats wordt een stilteplek in het dorp, waar in een groene omgeving gerouwd en gerust kan worden. Een bank aan de grote boom creëert een beschutte rustplek.



VISIE
BEGRAAFPARK



AFB. 01



AFB. 02

AFB. 01
kerk, begraafplaats en speelpleintje
als publiek plek aan het landschap

AFB. 02
Begraafplaats als park. Tereken -
Sint-Niklaas - ANB.

SPEELPLEINTJE ALS ONTMOETINGSPLEK

Aan de achterzijde van de begraafplaats bevindt zich een kleine parking. De geparkeerde auto's en het verharde plein zorgen vandaag voor een weinig kwalitatieve omgeving. Naast de parking bevindt zich een speelpleintje met een aantal petanquebanen. Het is dé verzamelplek voor de lokale petanqueclubs. Ondanks het lage aantal inwoners kan het dorp toch rekenen op twee petanqueclubs. Afwisselend maken ze gebruik van de terreintjes en zorgen ze voor leven in het speelpleintje. Vandaag is het parkje omheind, en groeien struiken en bomen tot twee meter boven het maaiveld, wat een prachtig zicht ontnemt op de achterliggende polders.

Een aantal landschappelijke ingrepen kunnen de relatie met de polder versterken en een meer dynamische en aantrekkelijke ontmoetingsplek creëren die aansluit op de begraafplaats.

- (1) De onderbergroeiing aan de randen wegnemen zorgt voor een opener parkje.
- (2) De petanqueveldjes blijven liggen. Door de parkeerplekken te verplaatsen naar de kop van het pleintje ontstaat er ruimte voor andere speelveldjes voor alle leeftijdsgroepen bv. een basketveldje.
- (3) Een rondgaand padje verbindt de verschillende veldjes en leidt ook naar de toegang van het kerkhof.
- (4) Het pad van het kerkhof krijgt een nieuwe aanleg en is de ruimtelijke link tussen speelplein en dorpspark.

Doordat het parkje slechts op bepaalde momenten gebruikt wordt door groepen van mensen zien we deze ruimte eerder als stilteplek. Zo wordt het een plek om even tot rust te komen aan de rand van het dorpshart, met een prachtig uitzicht op de karakteristieke polders of de pittoreske kerk.



VISIE
SPEELPLEINTJE ALS ONTMOETINGSPLEK



Speelpleintje aan de begraafplaats heeft een open zicht naar de polder en verbindt zo ook de stilteplek van de begraafplaats met de polder

ACTIEPLAN

Om te vermijden dat het masterplan bij een droombeeld blijft, benoemen we 9 acties voor Zuienkerke en Houtave.

- 1 – Veranker het masterplan van Zuienkerke en Houtave als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)
- 2 – Veranker de ruimtelijke principes van het Masterplan
- 3 – Zet in op dialoog voor strategische sites
- 4 – Bouw aan een verkeersleefbare dorpsas in Zuienkerke
- 5 – Zet in op verblijfskwaliteit voor de dorpsas
- 6 – Bouw aan een leesbare dorpsas
- 7 – Zet in op een klimaatrobuste dorpskern en publiek groen
- 8 – Versterk de linken tussen dorp en polder
- 9 – Zet in op individueel meebouwen aan een klimaat robuuste dorpskern

Zo kunnen de 3 strategieën voor het dorp (beeldkwaliteit, levendige dorpsas en contactvlak met de polder) verder uitgebouwd worden en kan er stap voor stap gebouwd worden aan de transformatie van Zuienkerke en Houtave.

De actielijst benoemt wie hiervoor initiatiefnemer is. Daarnaast benoemen we ook wat het wenselijke tijdsvenster is voor de uitvoering van deze actie. We benoemen drie tijdsvensters. Deze termijnen lopen gelijk met de lokale verkiezingen.

Korte termijn (KT) nu tot eind 2024
Middellange termijn (MLT) 2025- 2030
Lange termijn (LT) 2031-2036

1-BEELDKWALITEIT

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
1A – Veranker het masterplan van Zuienkerke en Houtave als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO)	<p>(1) Globale visie goedkeuren <i>Als de gemeente het DNA van het dorp-masterplan wil inzetten als kader voor de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij vergunningverlening, dan wordt dit best als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling goedgekeurd.</i> → Laat de visie van het DNA van het dorp goedkeuren door de gemeenteraad Zuienkerke. Dit kan met de expliciete vermelding dat het om een “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” gaat, maar hoeft niet per se. Een communicatie naar de bevolking voorafgaand aan de goedkeuring is wel noodzakelijk (zie (2)). → Geef mandaat aan Nourit Vandenbussche van de Provincie West-Vlaanderen om de visie en het actieplan van het DNA van het dorp-masterplan tot uitvoering te brengen en waar nodig een trekkersrol op te nemen in projecten</p>	Gemeente Zuienkerke, Provincie WVL (Anne Vandermeulen)	KT
	<p>(2) Communiqueer de visie met de bewoners van Zuienkerke en Houtave <i>Door het masterplan te delen is het voor bewoners duidelijk wat de lange termijnvisie is van de gemeente voor elk segment. Zo ontstaat een vruchtbare bodem om in overleg te gaan met bewoners voor een vergunningsaanvraag wordt ingediend.</i> → Maak het masterplan voor Zuienkerke en Houtave publiek op de website van de gemeente + geef een toelichting op het einde van het MP aan de bevolking. Maak daarbij duidelijk op welke manier een BGO wordt gebruikt bij de vergunningsbeoordeling. → Geef een toelichting aan het nieuwe bestuur, zodat ook zij met het masterplan aan de slag kunnen.</p>	Gemeente Zuienkerke	KT MLT
Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
1B – Veranker de ruimtelijke principes van het Masterplan	<p>(1) Maak een RUP light op voor de dorpskern van Zuienkerke <i>Een BGO heeft een beperkte werking, en kan niet ingaan tegen verordenende voorschriften. Daarnaast vraagt de visie om een aantal bestemmingswijzigingen. Om het masterplan volledig uitwerking te geven, zal een aanpassing van het huidige planologisch kader nodig zijn. Een RUP is daarvoor het best geschikt.</i> → Doe een planologische opruim van de woonzones in het dorp door alle planinstrumenten (verkavelingen, BPA's, ...) die uitspraken doen over wonen, op te heffen en te vervangen. → Maak een onderscheid per segment wat toegelaten wordt (polderlint, dorpschart) op basis van de principes van het MP. Beperk je daarbij tot wat essentieel is – bv. de bestemming, de maximaal toegelaten dichtheid, de zones waar nog inbreiding kan worden toegestaan – een RUP veroudert snel, en is administratief zwaar. Door voorschriften niet te gedetailleerd te maken, laat je beoordelingsruimte vrij, en verzeker je een lange levensduur voor het plan. → Voer bestemmingswijzigingen door in het RUP, maar streef naar een bestemmingsneutraliteit door: Bestemmingswijzigingen van wonen naar agrarisch gebied in te voeren voor de percelen in tweede lijn en voor het nog onbebouwde woongebied in Houtave en deze planologisch te ruilen met de ‘oneigenlijk gebruikte percelen’ in het noordwesten van Zuienkerke (die we omzetten van agrarisch gebied naar wonen). → Maak het RUP – na goedkeuring – raadpleegbaar voor de bewoners en maak en bevattelijke en heldere samenvatting (brochure of website). Zo kunnen bewoners deze principes hanteren bij het samenstellen van een vergunningsaanvraag.</p>	Gemeente Zuienkerke -Dienst RO	MLT
	<p>(2) Maak een erfgoedbeheerplan op voor Houtave <i>Op plekken waar geen bestemmingswijziging nodig is, hoeft een RUP ook niet per se. Voor de dorpskern van Houtave, die beschermd is als dorpsgezicht, lijkt een erfgoedbeheerplan een beter optie om de beeldkwaliteit te borgen. Dat plan zorgt dat werken die uitgevoerd worden aan gebouwen, moeten stroken met de beheervisie in het</i></p>	Gemeente Zuienkerke -Dienst RO met ondersteuning van Raakvlak, Agentschap Onroerend Erfgoed, Provincie West-Vlaanderen	KT

plan. Daarnaast opent het de mogelijkheid om subsidies te krijgen voor deze werken.

- Neem de opmaak van een erfgoedbeheerplan op in de budgetten van de meerjarenplanning.
- Verfijn en veranker de visie van het MP op (de evolutie van) het beschermde dorpsgezicht van Houtave voor de komende 24 jaar. Het erfgoedbeheerplan omvat best de gewenste ingrepen op zowel privaat als openbaar domein met aandacht voor de strategische site van de Zakstraat
- Communiceer het beheerplan met bewoners, zowel tijdens de opmaak als na de goedkeuring. Creëer een gevoel van trots op het erfgoedstatuut van het dorp. Informeer bewoners over subsidies die via het beheerplan verkregen kunnen worden.

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
1C – Zet in op dialoog voor strategische sites	<p>(1) Leg de krijtlijnen vast voor de dorpsuitbreiding Meetkerkestraat</p> <p><i>De uitbreiding Meetkerkestraat is de laatste dorpsuitbreiding van Zuienkerke. De site is beeldbepalend voor het binnenrijden van het dorp en de relatie tussen dorp en polderlandschap</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Neem de aandachtspunten uit het MP mee bij de aanstelling van een architectuurbureau voor het ontwerp en de uitvoering van de site Meetkerkestraat → Zorg voor de mogelijkheid om het masterplan gefaseerd uit te voeren → Laat een inhoudelijke reflectie van het MP meespelen in beoordeling (diversiteit typologie, open ruimte, publiek/privaat ...) → Doe beroep op kwaliteitsbewaking via AR-TUR (toolbox dorps architectuur)/Maat-ontwerpers en/of organiseer een architectuurwedstrijd met WinVorm 	Gemeente Zuienkerke -Dienst RO Provincie West-Vlaanderen (o.a. door Winvorm, Het Lindenhof)	KT
	<p>(2) Heb extra aandacht voor de ontwikkeling van strategische sites</p> <p><i>Bij de ontwikkeling van de site tussen Blankenbergse Dijk en Nieuwe Steenweg willen we inzetten op twee aparte projecten (zie visie).</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → Maak een financiële oefening voor project 1 voor het realiseren van meer dichtheid op één perceel en het openlaten van de twee andere percelen (weide). Doe hierbij beroep op een studie bureau gespecialiseerd in vastgoedberekening (zoals bv Leidsman) → Ga in dialoog met eigenaars van project 1 en project 2 op basis van de principes en inzichten van het MP → Onderzoek de opties voor de kwaliteitsbewaking via bvb winvorm 	Gemeente Zuienkerke -Dienst RO	KT
	<p>(3) Onderzoek het centraliseren van de technische dienst</p> <p><i>De huidige locatie van de technische dienst (aan de gemeenteparking en de schoolparking) heeft impact op de beeldkwaliteit van de dorpsrand.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> → onderzoek het centraliseren van de technische dienst 		MLT

2 - DORPSAS

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
2A – Een verkeersleefbare dorpsas	(1) Zet in op weren van landbouwverkeer uit de dorpskern → Onderzoek verder de kansen van de omleidingsweg met de VLM	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM	KT
	→ Start samen met de Vlaamse Landmaatschappij een landinrichtingsplan op met realisatie van → De omleidingsweg voor het landbouwverkeer en inrichting van de landbouwwegen om deze omleiding te realiseren → Herinrichting van de dorpskern en de dorpspleintjes (2B.2) → Gefaseerde uitvoering van de dorpsranden met rietgrachten en dorpsommetjes (3B.1)		MLT
	(2) Zet in op een duidelijk parkeerbeleid voor de dorpskern <i>We willen werk maken van een kwalitatieve herinrichting van de dorpsas (incl. pleintjes) als publieke ruimte</i> → Zet in op een gericht parkeerbeleid met sensibilisering van de gebruikers	Gemeente Zuienkerke	KT
(3) Zet in op een kwalitatieve fietsverbinding tussen Zuienkerke en Houtave <i>We willen een kwalitatieve verbinding tussen Houtave en Zuienkerke, specifiek thv Strooienhaan (Meetkerke).</i> → Koppel de werken op de Oostendse Steenweg ikv Ventilus-project aan de heraanleg van conforme fieststructuur.	AWV	MLT	

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
2B – verblijfskwaliteit voor de dorpsas	(1) Maak een voorontwerp van de publieke dorpsfiguur <i>Een helder ontwerp en materialisatie van de dorpsfiguur zorgt voor een leesbare en verkeersveilige dorpsas</i> → Stel een studie bureau aan die de publieke dorpsfiguur doorontwerpt tot voorontwerp → Denk ook na over de samenhang met het ontwerp van de omleidingsweg en de materialisatie ervan → Bekijk of de heraanleg van de dorpsas kan samengaan met de omvorming van de riolering naar gescheiden stelsel in de Nieuwe Steenweg (Farys)	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM	KT
	(2) Realiseer de dorpspleintjes aan de Ploeg, het Hoppinpunt en omgeving en de Blankenbergse Dijk → De Ploeg: stel een ontwerpbureau aan voor de verdere uitwerking van het pleintje ism AWV → Hoppinpunt en omgeving: stem de plannen van het hoppinpunt AWV af op de ambities van de gemeente (done) → Benut de dynamiek om ook de heraanleg van de omgeving (van Meetkerkestraat tot de ingang van de school) te realiseren → Blankenbergse Dijk: Verfijn het ontwerp van het kruispunt en stem af met AWV en het ontwerp voor de dijk als recreatieve en landschappelijke as (cfr. Actie 3B.4)	Gemeente Zuienkerke, AWV i.s.m. VLM	MLT

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
2C – Een leesbare dorpsas	(1) Zet in op groene polderlinten We willen het wegbeeld vergroenen om de snelheid van mobilisten te temperen en de beeldkwaliteit te verhogen → Zet in op het aanplanten van bomen op en vergroenen van de niet reglementaire parkeerplaatsen (ruimte die overblijft bij het respecteren van opritten, garages ed.)	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM	MLT
	→ Verfijn het ontwerp voor de herinrichting van de polderlinten ism AWV → Voorzie de heraanleg in de meerjaren begroting obv een gefaseerde aanpak en de rioleringsplannen van Farys.	i.s.m. AWV	LT
	(2) Verfijn het ontwerp van de dorpsas thv de historische dorpskern → Zet in op het vergroenen van de historische dorpskern met hulp van bijvoorbeeld > tegelwippers > geveltuinbrigade > integrale integratie in ontwerp	Gemeente Zuienkerke, Provincie 'Gemeente voor de toekomst' i.s.m. VLM	MLT
	→ Verfijn het ontwerp voor de herinrichting van de historische dorpskern ism AWV → Voorzie de heraanleg in de meerjarenbegroting obv een gefaseerde aanpak en de rioleringsplannen van Farys.	i.s.m. AWV	LT

3 - CONTACTVLAK MET DE POLDER

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
3A – klimaatrobuuste dorpskern en publiek groen	(1) Ga onderzoek naar kansen binnen het landinrichtingsproject Oudlandpolder <i>Zuienkerke en Houtave zijn gelegen binnen het landinrichtingsproject Oudlandpolder dat o.a. als doel heeft de leefkwaliteit en de omgevingskwaliteit van de polderdorpen te verbeteren.</i> → Ga onderzoek naar kansen om binnen het landinrichtingsproject acties uit het masterplan te operationaliseren op terrein d.m.v. landinrichtingsplannen.	VLM	KT
	(2) Begraafplaatsen Zuienkerke en Houtave <i>We willen de begraafplaatsen verder vormgeven als publieke groene plek in het dorp.</i> → Verfijn en concretiseer de begraafplaats als stille plek met initiatieven op korte termijn > vervangen van het asfalt van de rondgang in Houtave > plaatsen van banken, knuffelboom, onderhoud muurtje in beide dorpen → Benoem samen met Agentschap Onroerend erfgoed de meest waardevolle zerken op het kerkhof in Houtave en Zuienkerke in kader van het erfgoedbeheerplan van Houtave (funerair erfgoed)	Gemeente Zuienkerke, Kerkfabriek, Agentschap onroerend erfgoed	KT
	(3) Centrum parkje Zuienkerke → Zit samen met de wegbeheerder (AWV) om het hoppinpunt als publieke plek in te richten	Gemeente Zuienkerke, AWV	KT
	Onafhankelijk van de realisatie van het hoppinpunt kan de uitbreiding van het groene dorpsparkje gerealiseerd worden. → Onderzoek samen met VLM de kansen voor om het parkje op te nemen in een landinrichtingsplan. Waarbij de Landmaatschappij 70% van de kosten draagt voor ontharding van openbaar domein. De periode van werking loopt tot 2035* → Onderzoek kansen om het zicht te openen naar de polder (muurtje verwijderen)	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM	MLT
	→ Onderzoek de reorganisatie van de technische dienst	Gemeente Zuienkerke	LT
3B – linken tussen dorp en polder versterken	(1) Trage wegen en dorpsommetjes leesbaar maken <i>We willen inzetten op poldergrachten met rietkraag als landschappelijke structuur op de rand van het dorp</i> → Trage wegen openen en uitbouwen in en rond het dorp in dialoog met eigenaars of d.m.v. verwerving via het landinrichtingsproject van de VLM → Uitbouwen van de poldergrachten doormiddel van zone-eigen 'functie' of een werk van algemeen belang met VLM i.s.m. Regionaal landschap	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM en Regionaal Landschap	MLT
	(2) Speelpleinen <i>We willen de speelpleinen (in Houtave en Zuienkerke) in de dorpskernen voorzien van een meer natuurlijke en klimaatrobuuste aanleg. Tegelijk spelen ze een belangrijke rol in het versterken van de dorpsrand in relatie met de polder. Ze vormen de schakel tussen dorpskern en open ruimte</i> → Onderzoek de mogelijkheden voor een meer landschappelijke inpassing van de bufferzone met kansen voor hemelwater (cfr. Hemelwaterplan, 2023) → Richt de speelpleintjes in, in het kader van het Blue deal project	Gemeente Zuienkerke i.s.m. VLM	MLT

(3) De Blankenbergse Dijk

We willen de regionale fietsas versterken als landschappelijke (en historische) structuur en de leesbaarheid van de kruising verduidelijken

- Stem de plannen voor het kruispunt af met AWV (cfr. Actie 2B.1)
- Maak samen met de VLM en Regionaal Landschap plannen op voor de Blankenbergse Dijk als deel van het landinrichtingsproject waarbij de natuurlijke en historische grachten worden hersteld als polderwadi, en polderbomen als dragende structuur
- Richt een rustplek in aan beide zijdes van de Blankenbergse dijk met bankjes, ruimte voor parkeren en koppeling naar de dorpsommetjes
- Ga samen in dialoog met eigenaars ivv realisatie of dmv verwerving via het landinrichtingsproject van VLM.

VLM ism provincie en Regionaal Landschap

MLT

Acties	Wat?	Partners?	Wanneer?
3C - individueel meebouwen aan een klimaat robuuste dorpskern	(1) Individuele voortuinen We willen de voortuinen vergroenen en ontharden in functie van infiltratie en waterbuffering → Stimuleer en informeer de bewoners van bestaande initiatieven <ul style="list-style-type: none"> > Tuinrangers, Breekijzer vzw, Campagne Tegelwippen > Groepsaankoop > toelichting van Regionaal Landschap op het bewonersmoment → Voorzie eventueel in het RUP (2A.1) voorschriften om de principes van de dorpsranden te kunnen handhaven	Gemeente Zuienkerke i.s.m. Regionaal Landschap	MLT
	(2) Individuele landschapsrand We willen de perceelsrand aan achterzijdes vergroenen (met aandacht voor zicht op het dorp vanuit het landschap) en koppelen aan trage wegen en/of insteken naar achterliggende landbouwpercelen. We willen percelen die zich openen naar het landschap versus percelen die een afscherming hebben voorzien van een duidelijke strategie. →Vraag ondersteuning van VLM en regionaal landschap om de visie te realiseren bv door opmaak van een Hagenplan →Stimuleer individueel initiatief doormiddel van groepsaankopen, ontzorging bij aanleg...	Gemeente Zuienkerke	MLT

COLOFON

Voorliggend rapport werd opgemaakt door Maat-ontwerpers in kader van DNA van het Dorp Masterplan, in opdracht van Provincie West-Vlaanderen en Gemeente Zuienkerke en in samenwerking met Vlaamse Landmaatschappij en Departement Omgeving

Werkten mee aan dit project:

Gemeente Zuienkerke: Alain De Vlieghe, Jacques Demeyere, Annelies Dewulf, Noël Delaere, Franky Goethals, Marc Maenhout

Departement Omgeving: Julie Dalle, Bert Vanseveren, Elke Ramon

Vlaamse Landmaatschappij: Elisabeth Vanbesien, Wim van Isacker

Provincie West-Vlaanderen: Karl Catteeuw, Anne Vandermeulen, Nourit Vandenbussche

Maat-ontwerpers: Filip Buyse, Olivia Missiaen, Leona Vercleyen, Anna Cukor en Lisa Damman

Experten: Marjolijn Claeys (Voorland)
Enid Zwerts (Suunta)

OPGEMAAKT DOOR:

MAAT-ONTWERPERS
Forelstraat 55B, 9000 Gent
www.maatontwerpers.be
info@maatontwerpers.be

CONTACTPERSOON
Filip Buyse
fbu@maatontwerpers.be
+32 485 65 76 86

IN SAMENWERKING MET

DIFT
Gordunakaai 85,
9000 Gent
www.dift.be

CONTACTPERSOON
Rosa Roubal
Rosa@dift.be
+32 9 220 78 28

IN OPDRACHT VAN:

GEMEENTE ZUIENKERKE
Kerkstraat 17,
8377 Zuienkerke
www.zuienkerke.be

CONTACTPERSOON
Alain De Vlieghe
alain.devlieghe@zuienkerke.be
050 43 20 50

PROVINCIE WEST-VLAANDEREN
Koning Leopold III-laan 41,
8200 Sint-Andries
www.west-vlaanderen.be

CONTACTPERSOON
Karl Catteeuw
karl.catteeuw@west-vlaanderen.be
+32 50 403 426

MAAT —
ONTWERPERS

DIFT

Z
Zuienkerke

west-vlaanderen
die gedreven provincie

VLAAMSE LANDMAATSCHAPPIJ

Koning Albert II-Laan 15
1210 Brussel
www.vlm.be

CONTACTPERSOON

Wim van Isacker
Wim.Vanisacker@vlm.be

DEPARTEMENT OMGEVING

Koning Albert II-Laan 20/8,
1000 Brussel
www.omgeving.vlaanderen.be

CONTACTPERSOON

Julie Dalle
julie.dalle@vlaanderen.be

