

VENECO

MASTERPLAN KLEIN RUSLAND, ZELZATE

MAART 2024

1.

1. INTRODUCTIE

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel van de workshop
- 1.3 Ambitiekader
- 1.4 Aanpak workshop

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

- 2.1 Situering en huidige situatie bestaande wijk
- 2.2 Programma nieuwe wijk
 - Syntheseplan - macro-schaal
- 2.3 Ruimtelijke context
 - 2.3.1 Projecten rondom de wijk
 - 2.3.2 Erfgoed
 - 2.3.3 Mobiliteit
 - 2.3.4 Omgevingsaanleg
 - 2.3.5 Waterhuishouding
 - 2.3.6 Bodemkwaliteit- en stabiliteit
 - 2.3.7 Nutsleidingen
 - 2.3.8 Geluid
 - 2.3.9 Stedenbouwkundige context
 - Orthofoto en syntheseplan - meso-schaal
 - Orthofoto en syntheseplan - micro-schaal
- 2.4 Voortraject

3. MASTERPLAN

- 3.1 Concepten heropbouw wijk
- 3.2 Totaalplan
- 3.3 Gradiënten in de publieke ruimte

4. BEELDKWALITEITSPLAN

- 4.1 Beeldkwaliteit architectuur
- 4.2 Referenties wijkrenovatie

INTRODUCTIE

1. INTRODUCTIE

1.1 Aanleiding

Het lokaal bestuur Zelzate en Woonmaatschappij Meetjesland (Woonmee) nemen in 2024 samen het initiatief om een toekomstvisie te ontwikkelen voor de wijk Klein Rusland.

In de wijk zijn er momenteel ongeveer 240 woningen, waarvan 95% in eigendom van Woonmee en verder nog enkele private eigenaars. De woningen dateren van de jaren 1920, maar de meeste zijn intussen sterk verouderd. Omwille van de slechte bouwtechnische en -fysische staat van de woningen is er jaar na jaar meer leegstand in de wijk en moeten bewoners gedwongen verhuizen uit de wijk. Van wat ooit een vooruitstrevende en levendige tuinwijk was, blijft daardoor op vandaag nog maar bitter weinig over.

De afgelopen jaren zijn er reeds verschillende initiatieven genomen door beide partners om een nieuwe toekomstvisie voor de wijk te ontwikkelen, zoals bijv. het Complex Project. Door wisselende visies voor de site werden er echter geen verdere stappen gezet richting een concrete realisatie.

In maart 2024 werd Veneco aangesteld door het Lokaal bestuur Zelzate en de woonmaatschappij om een workshop te organiseren om op korte termijn samen tot een gedragen en realistisch masterplan te komen voor de wijk.



luchtfoto Klein Rusland en directe omgeving

1. INTRODUCTIE



1.2 Doel van de workshop

De workshop heeft als doel het formuleren van een gedragen ruimtelijke visie en ambitie voor de kwalitatieve herontwikkeling van Klein Rusland, rekening houdend met alle gekende randvoorwaarden.

- **Masterplan** voor toekomstbestendige sociale woonwijk realiseren
- Kwalitatieve publieke ruimte en **landschappelijke inpassing** in bestaande/toekomstige omgeving
- **Gefaseerde herontwikkeling**, zodat huidige bewoners maximaal in de wijk kunnen blijven wonen
- **Zo snel mogelijk** van start kunnen gaan met concrete realisatie van de wijk

1.3 Ambitiekader

Het lokaal bestuur Zelzate en Woonmaatschappij Meetjesland (Woonmee) formuleerden samen het volgend ambitiekader voor de herontwikkeling van de wijk:

- Toekomstbestendige sociale woonwijk
- Aandacht voor erfgoed
- Kwalitatieve publieke ruimte in de wijk
- Landschappelijke inpassing met toekomstige projecten rondom wijk
- Groene verbindingen met de woonwijk Debbautshoek
- Gefaseerd bouwen i.f.v. herhuisvesting huidige bewoners
- Onderhoudsvriendelijk en beheersbaar
- Zo snel mogelijk richting uitvoering
- Woonmee zal ontwerpers aanstellen voor de verdere gefaseerde uitwerking van het masterplan

1. INTRODUCTIE

1.4 Aanpak workshop

- De workshop vond plaats in maart 2024 gedurende 5 dagen, gespreid over twee weken.
- Het lokaal bestuur en de woonmaatschappij waren tijdens deze workshop permanent vertegenwoordigd.
- Veneco stond in voor de algemene coördinatie tijdens de workshop en voorbereiding ervan.
- In samenwerking met de externe experts Jan Hamerlinck van Duust (voorheen Stek Urbanism) en Peter Swyngedauw en Senne De Bleser van Omgeving werd het masterplan uitgewerkt.
- Zowel tijdens de workshop als vooraf werden heel wat externe stakeholders (zie deelnemerslijst op volgende pagina) bevestigd, zodat op korte termijn een gedragen en realistisch resultaat kon bereikt worden.
- Op het eind van dag 3 en 5 werd een tussentijdse en eindpresentatie gegeven aan het College van Zelzate.

DAG 1 woe 13 mrt	DAG 2 do 14 mrt	DAG 3 vr 15 mrt	DAG 4 do 21 mrt	DAG 5 vr 22 mrt
Briefing	Ontwerpend onderzoek d.m.v. scenario's • Relaties • Inplanting • Groen • Beleving • ...	Onderzoeks-scenario's verfijnen	Voorkeursscenario uitwerken tot masterplan • Volumetrie • Fasering • Densiteit • Programma • ...	Masterplan verder verfijnen
Terreinbezoek		16h – tussentijdse presentatie CBS		16h – eindpresentatie CBS
Analyse • Macro • Meso • Micro				
12h30 – presentatie Labland	11h – mobiliteit (Nina en Peter)	9h – erfgoed (Stefanie IOED)	13h – erfgoed (Hannes AOE)	9h – erfgoed (Stefanie IOED)
13h00 – presentatie Projectbureau G.K.	12h30 – presentatie Fabriek Energiek		11h – mobiliteit (Nina en Peter)	



1. INTRODUCTIE

Deelnemers workshop

organisatie	naam	functie
Veneco	SPOC Catherine Pyck	arch - projectleider
	Yen Van Der Voort	arch - ruimtelijk planner
	Liselotte Mortier	coö PO-PR
	Nina Sarens	mobiliteit
	Stefanie Hap	bouwkundig erfgoed
Lokaal Bestuur Zelzate	SPOC Anne Bunneghem	diensthooft ruimte
	Emmy Van Laere	deskundige omgeving
	CBS + alg. dir. (6 p.)	
	Peter Antheunis	mobiliteit
	Kristof Lefebvre	technische dienst: beheer OD
Woonmee	SPOC Luc Verschoote	hoofd patrimonium
	Ennio Buysse	architect
	Patricia De Meyer	directeur
	Isabelle Verwilt	directeur
externen (deels) aanwezig		
externe expert	Jan Hamerlinck	stedenbouwkundige
externe expert	Peter Swyngedauw	landschapsarchitect
externe expert	Senne De Bleser	landschapsarchitect
vertegenwoordiger wijk	Geert Galle	inwoner K-R
Wonen in Vlaanderen	Johan Criquelion	projectverantwoordelijke infrastructuur
Wonen in Vlaanderen	Jan Van Hove	sectorarchitect
Labland	Merijn Van den Eede	project coördinator
Labland	Stefanie Neerinck	project coördinator
Ag. Onroerend Erfgoed	Hannes Pieters	
Ag. Onroerend Erfgoed	Evert Vandeweghe	
Ag. Onroerend Erfgoed	Heleen Schroyen	
Fabriek Energiek (Prov. O-VL)	Lotte Vandermeersch	coö. klimaatinnovatieve economie
Fabriek Energiek (Prov. O-VL)	Veerle De Bock	diensthooft Provincie O-VL
Zonneberg cv	Noël D'Hondt	bestuurder Zonneberg cv
Projectbureau Gentse Kanaalzone	Bruno Reniers	projectleider
externen vooraf bevroegd		
Farys (water)	Charlotte Vansteenkiste	riolering
Farys (water)	Sigfried Buys	drinkwater
Fluvius (elektriciteit)	Pascal Van Wesemael	
OVAM (vervuiling Zonneberg?)	Pascal Maebe	volledig op de hoogte ivm. gipsberg
OVAM (vervuiling Zonneberg?)	Dirk Dedecker	expert rond grondverzet
AWV	Lucie Petrie	regiomanager Oost-Vlaanderen



groepsfoto workshop dag 1



1. INTRODUCTIE

De workshop ging door in het buurtcentrum in de wijk. Op de eerste dag van de workshop werd met alle aanwezigen een wandeling georganiseerd doorheen de wijk en op de

Zonneberg, met uitzicht over de volledige wijk. Tijdens de wandeling werden ook de 4 beschermde (en leegstaande) woningen rond het K. Mercierplein betreden, op

vraag van en in aanwezigheid van het Agentschap Onroerend Erfgoed. De woningen in de Mechelincklaan werden eveneens bezichtigd (enkel langs de buitenzijde).





foto 1: D. Peniakofflaan



foto 2: hoekwoningen K. Mercierplein(beschermd erfgoed)



foto 3: A. de Clercqlaan



foto 8: Kardinaal Mercierplein



foto 4: A. Mechelincklaan



foto 7: hoekwoning Strijderslaan (vastgesteld erfgoed)



foto 6: J. de Tillouxlaan



foto 5: binnengebied tussen Mechelincklaan en J. de Tillouxlaan

1. INTRODUCTIE

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel van de workshop
- 1.3 Ambitiekader
- 1.4 Aanpak workshop

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

- 2.1 Situering en huidige situatie bestaande wijk
- 2.2 Programma nieuwe wijk
Syntheseplan - macro-schaal
- 2.3 Ruimtelijke context
 - 2.3.1 Projecten rondom de wijk
 - 2.3.2 Erfgoed
 - 2.3.3 Mobiliteit
 - 2.3.4 Omgevingsaanleg
 - 2.3.5 Waterhuishouding
 - 2.3.6 Bodemkwaliteit- en stabiliteit
 - 2.3.7 Nutsleidingen
 - 2.3.8 Geluid
 - 2.3.9 Stedenbouwkundige context
- Orthofoto en syntheseplan - meso-schaal
- Orthofoto en syntheseplan - micro-schaal
- 2.4 Voortraject

3. MASTERPLAN

- 3.1 Concepten heropbouw wijk
- 3.2 Totaalplan
- 3.3 Gradiënten in de publieke ruimte

4. BEELDKWALITEITSPLAN

- 4.1 Beeldkwaliteit architectuur
- 4.2 Referenties wijkrenovatie

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.1 Situering en huidige situatie bestaande wijk



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

Aantal woningen huidige wijk
(cijfers van Woonmee dd. 19.02 2024)

In de wijk Klein-Rusland zijn er in totaal 242 woningen, waarvan 228 sociale woningen en 14 in private eigendom. Momentel is er leegstand in 117 sociale woningen (+/- 48 %) (incl. de 4 beschermde woningen aan het Kardinaal Mercierplein). Er zijn nog 125 woningen bewoond: alle 14 private woningen (incl. de 3 woningen in de zuidwestelijke hoek) en 111 sociale woningen.

	sociaal +/- 95%	privaat +/- 5%
--	--------------------	-------------------



leegstand +/- 48%	bewoond +/- 52%
----------------------	--------------------





kaart met eigendomssituatie Klein Rusland in maart 2024 (afkorting SHM = sociale huisvestingsmaatschappij = Woonmaatschappij Meetjesland) 15

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.2 Programma nieuwe wijk

Wonen

In de nieuwe wijk dient minstens het huidige aantal woningen voorzien te worden, namelijk 228 sociale en 14 private woningen.

De sociale woningen betreffen allemaal huurwoningen en de verdeling van de types (1-slpk, 2-slpk, ...) dient te gebeuren volgens percentages die door de woonmaatschappij werden bepaald op basis van de huidige vraag: zie overzicht in tabel rechts.

In functie van de herhuisvesting van de huidige bewoners in de wijk, dienen in een eerste fase misstens woningen voor 71 gezinnen gerealiseerd te worden. De verdeling van de types is opgenomen in de tabel rechts.

Ondersteunend programma bij woningen

Bij de woningen dient voldoende ruimte voorzien te worden voor ondersteunende functies, zoals fietsenstallingen, autostaanplaatsen, ondergrondse afvalcontainers, transfo-cabine, ...

Complementaire wijkvoorzieningen

Tijdens de workshop wordt onderzocht welke voorzieningen op wijkniveau een plek kunnen krijgen in de nieuwe wijk: een nieuwe ontmoetingsruimte, gemeenschapsberging (voor tuinmateriaal/wasberging), een ruimte voor kinderopvang, een buurtwinkel of broodjeszaak, ...

Omgevingsaanleg

In de wijk dient voldoende publiek groen met ruimte voor water (i.h.k.v. de waterhuishouding), speeltuinen, buitensport en, ... voorzien te worden.

Verder dient de link met de ruimere omgeving versterkt te worden: verbinding met woonwijk Debbautshoek, Fabriek Energiek en de Zonneberg, natuurbeleving, ...



Wonen

- Sociale huurwoningen
- Private woningen (bestaande)

Ondersteunend programma

- Fietsenstallingen
- Autostaanplaatsen
- Ondergrondse afvalcontainers
- Ruimte voor water
- Transfocabine



Complementaire wijkvoorzieningen

- Nieuwe ontmoetingsruimte
- Gemeenschapsberging tuinmateriaal, wasberging, ...
- Kinderopvang
- Buurtwinkel, broodjeszaak, ...
- Publiek groen, speeltuin, buitensport



Link met omgeving

- Debbautshoek
- Fabriek Energiek + Zonneberg
- Natuurbeleving



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

PVE TOTAAL		1. percentages		2. berekening aantallen				3. berekening BVO woningen			4. berekening BVO mobiliteit			TOTAAL BVO	5. berekening # parkeerplaatsen	
gevraagd %		berekening	afronding	types		types	gem. WO p. type	BVO per type	BVO totaal	fietsen, scootmobielen, scooters, ...						
						min. 2% miva 5 gezinnen		125%		buitenwanden						
totaal woningen	100%	228	228	228 gezinnen	228 gezinnen		24.412 m2			2.735 m2			27.147 m2	228 p.pl.	0 p.pl.	
1-slpk	16%	36,48	36				42 m2									
1-slpk-miva							46 m2									
2-slpk	68%	155,04	155	191 gezinnen	187 gezinnen		80 m2	100 m2	18.700 m2	10 m2	11 m2	2.098 m2		187 p.pl.	0 p.pl.	
2-slpk miva					4 gezinnen		88 m2	110 m2	440 m2	10 m2	11 m2	45 m2		4 p.pl.	0 p.pl.	
3-slpk	8%	18,24	18	18 gezinnen	18 gezinnen		100 m2	125 m2	2.250 m2	13 m2	14 m2	252 m2		18 p.pl.	0 p.pl.	
3-slpk-miva					0 gezinnen		110 m2	138 m2		13 m2	14 m2					
4-slpk	6%	13,68	14	14 gezinnen	12 gezinnen		119 m2	149 m2	1.785 m2	15 m2	17 m2	202 m2		12 p.pl.	0 p.pl.	
4-slpk-miva					2 gezinnen		131 m2	164 m2	327 m2	15 m2	17 m2	34 m2		2 p.pl.	0 p.pl.	
5-slpk	2%	4,56	5	4 gezinnen	4 gezinnen		138 m2	173 m2	690 m2	18 m2	20 m2	79 m2		4 p.pl.	0 p.pl.	
5-slpk-miva							152 m2	190 m2		18 m2	20 m2					
6-slpk							157 m2	196 m2		20 m2	22 m2					
6-slpk-miva							173 m2	216 m2		20 m2	22 m2					
7-slpk				1 gezinnen	1 gezinnen		176 m2	220 m2	220 m2	23 m2	25 m2	25 m2		1 p.pl.	0 p.pl.	

PVE FASE 1		1. percentages		2. berekening aantallen o.b.v. huidige gezinssamenstelling				3. berekening BVO woningen			4. berekening BVO mobiliteit			TOTAAL BVO	5. berekening # parkeerplaatsen	
gevraagd %				types		types	gem. WO p. type	BVO per type	BVO totaal	fietsen, scootmobielen, scooters, ...						
						min. 2% miva 1 gezinnen		125%		buitenwanden						
totaal woningen	100%			71 gezinnen	71 gezinnen		7.523 m2			844 m2			8.367 m2	71 p.pl.	0 p.pl.	
1-slpk	66%			47 gezinnen			42 m2									
							46 m2									
2-slpk	24%			17 gezinnen	63 gezinnen		80 m2	100 m2	6.300 m2	10 m2	11 m2	707 m2		63 p.pl.	0 p.pl.	
2-slpk miva					1 gezinnen		88 m2	110 m2	110 m2	10 m2	11 m2	11 m2		1 p.pl.	0 p.pl.	
3-slpk	4%			3 gezinnen	3 gezinnen		100 m2	125 m2	375 m2	13 m2	14 m2	42 m2		3 p.pl.	0 p.pl.	
3-slpk-miva					0 gezinnen		110 m2	138 m2		13 m2	14 m2					
4-slpk							119 m2	149 m2		15 m2	17 m2					
4-slpk-miva							131 m2	164 m2		15 m2	17 m2					
5-slpk	4%			3 gezinnen	3 gezinnen		138 m2	173 m2	518 m2	18 m2	20 m2	59 m2		3 p.pl.	0 p.pl.	
5-slpk-miva					0 gezinnen		152 m2	190 m2		18 m2	20 m2					
6-slpk							157 m2	196 m2		20 m2	22 m2					
6-slpk-miva							173 m2	216 m2		20 m2	22 m2					
7-slpk	1%			1 gezinnen	1 gezinnen		176 m2	220 m2	220 m2	23 m2	25 m2	25 m2		1 p.pl.	0 p.pl.	

opm: NVO per type werd berekend o.b.v. de gemiddelde WO volgens de ontwerprichtlijnen VMSW = netto woonoppervlakte, incl. binnenmuren, leiding- en verluchtingskokers binnen de woning, circulatieruimten en trappen

opm: BVO per type werd berekend o.b.v. NVO maal een factor voor buitenwanden (gebouwschil), ruimtes voor gemeenschappelijke technieken, gemeenschappelijke circulatie (bij appartementen)

opm: alle woningen moeten rolstoelbezoekbaar zijn (o.a. breedte gang, breedte toiletdeur)

opm: 2% van alle woningen moeten aangepast zijn voor rolstoelgebruikers - hiervoor wordt een oppervlaktecoëfficiënt van 10% toegepast

opm: NVO voor fietsenberging werd berekend à rato van 1 fiets per bewoner (bijv. voor 2-slpk worden 4 fietsen voorzien). De ruimte voor het stallen van één fiets is als volgt berekend: breedte 0,75m x lengte 3,50m (2,00m voor de fiets + 1,50m voor passage).



LEGENDE

- Spoorwegen
- Busroutes De Lijn
- Ligging functioneel fietsroutenetwerk
- Netwerk paden
- - - Zone reservatiestrook

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3 Ruimtelijke context

2.3.1 Een gebied in verandering

De context rondom de woonwijk van Klein Rusland is volop in verandering en er staan de komende jaren nog heel wat grootschalige ruimtelijke projecten op til:

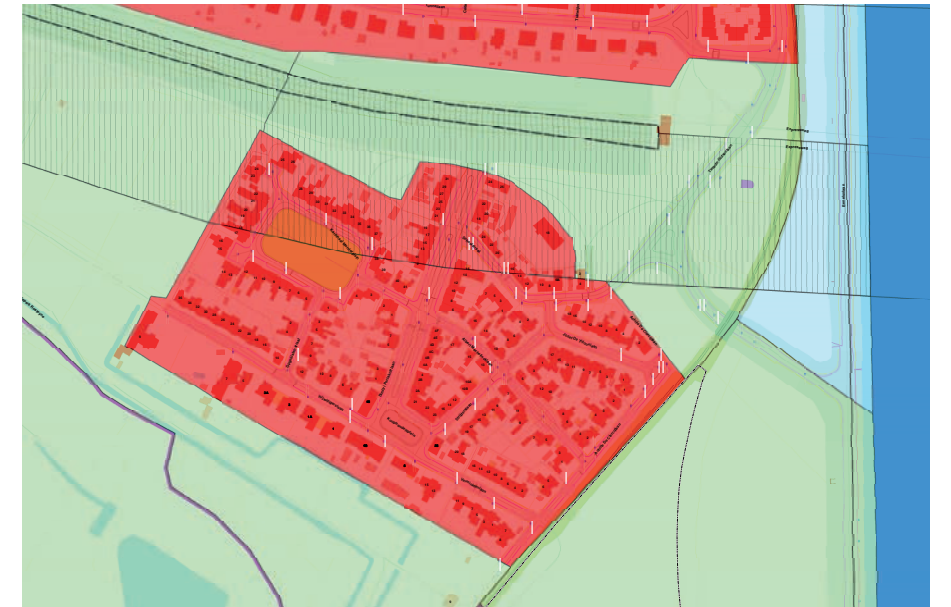
- Nieuwe Zelzate-tunnel binnen de reservatiestrook E34
- De ontwikkeling van de woonwijk Debbautshoek
- De ontwikkeling van het Koppelingsgebied West
- De Zonneberg en Fabriek Energiek
- Project Callemansputte
- De ontwikkeling van het Koppelingsgebied Oost

Het landschap rondom Klein Rusland is dus volop in verandering. Een aantal projecten hebben bovendien een rechtstreekse en zeer ingrijpende impact op de toekomstvisie voor de woonwijk. Zo zorgt de reservatiestrook van de E34 ervoor dat een deel van de huidige woonwijk niet langer kan ingezet worden als bebouwbare grond. Andere projecten bieden net interessante opportuniteiten om de toekomstige wijk te gaan verbinden met zijn directe omgeving. We denken hierbij aan een connectie met de woonwijk Debbautshoek in het noorden, maar ook aan diverse verbindingen met de nieuwe initiatieven op vlak van natuur-/recreatiebeleving in het zuiden en westen van de woonwijk.



Klein Rusland langs het kanaal Gent-Terneuzen

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

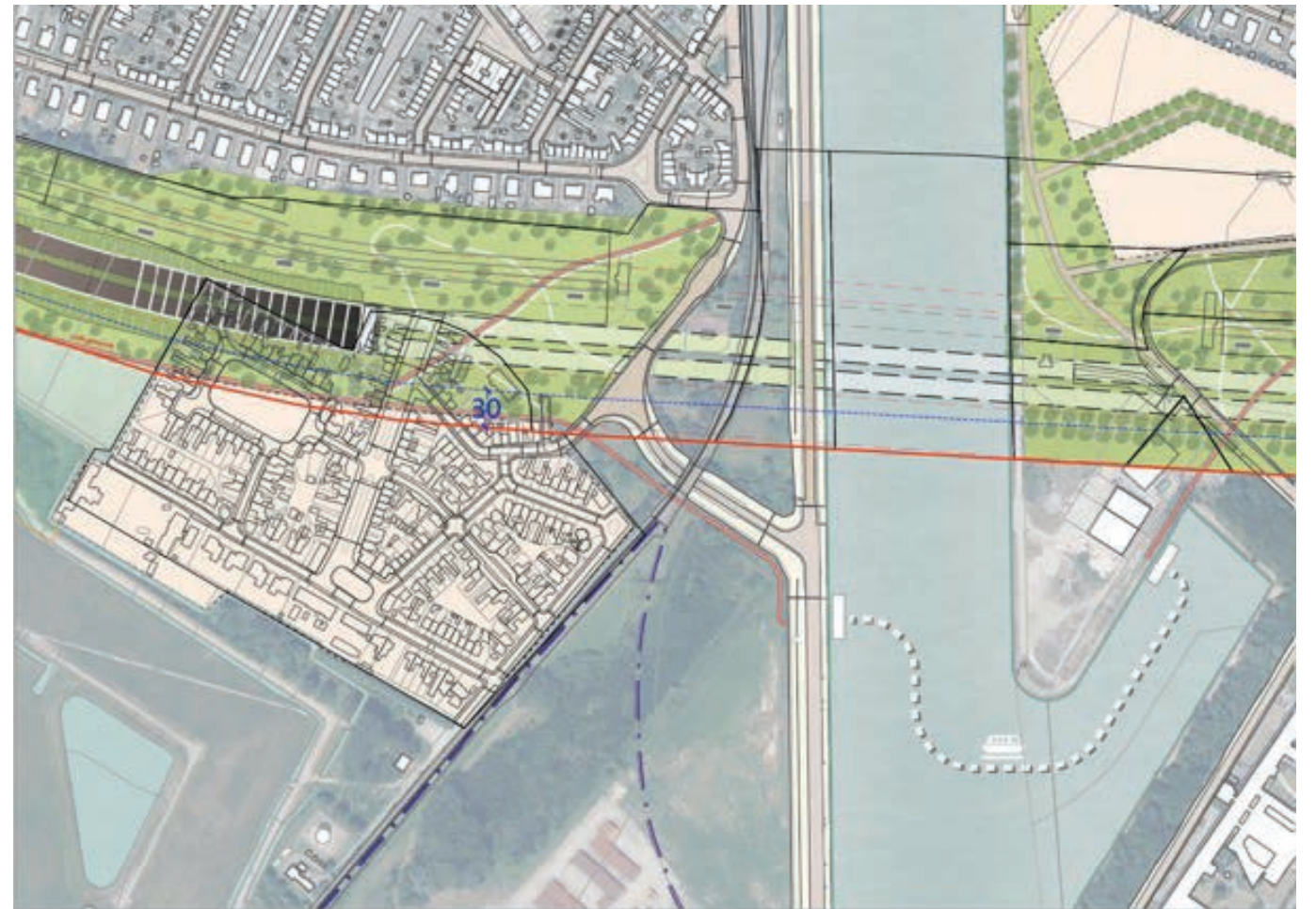
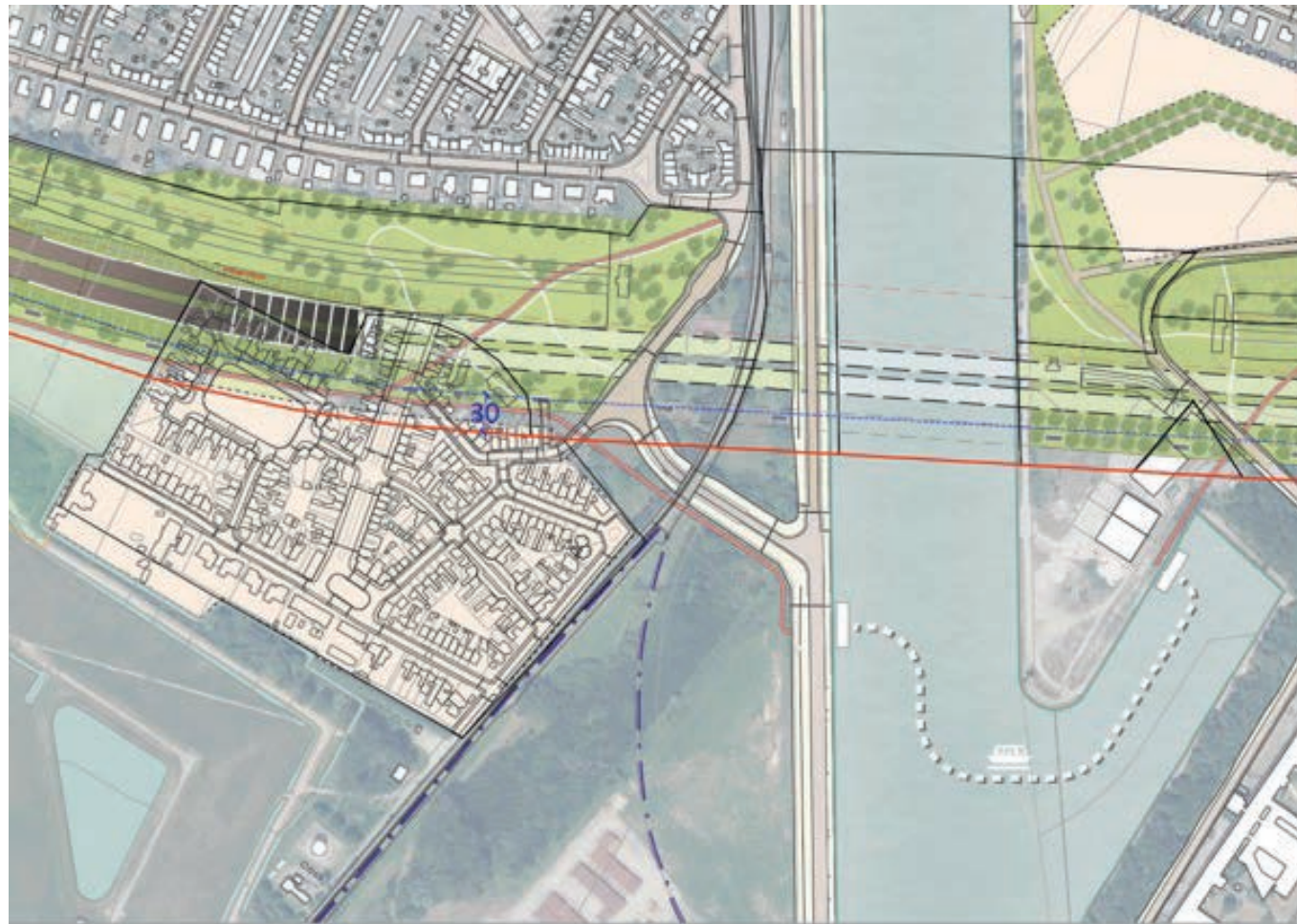
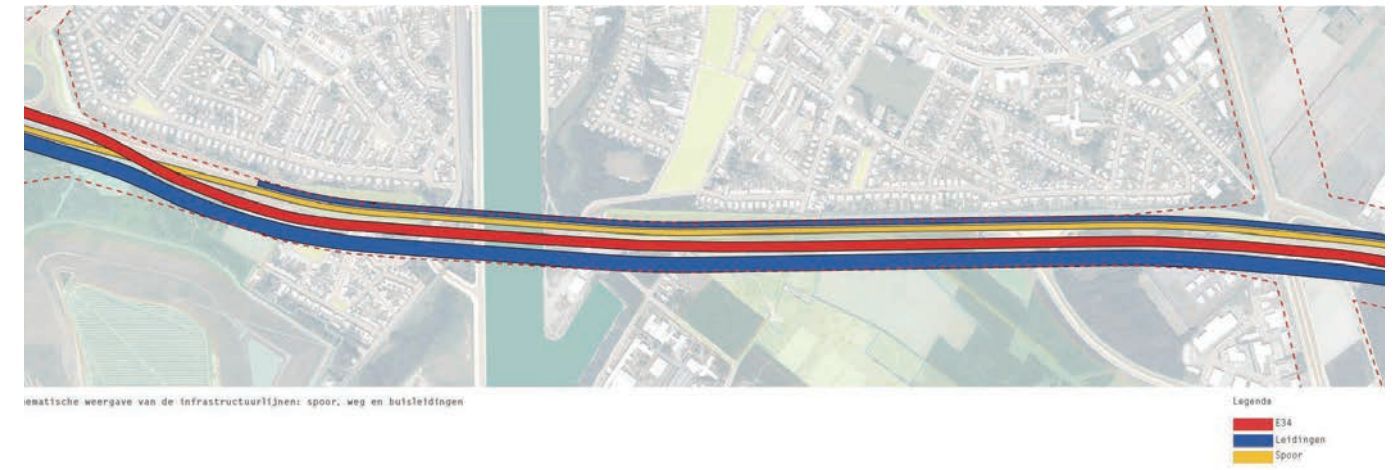


2.3.1.1 Reservatiestrook E34

- 1977 – Gewestplan: 'Reservatiegebied voor lijninfrastructuur'
- Exacte positie van de zone afgestemd met AWV (Lucie Pertry, regiomanager O-VL)
-
- Impact?
 - **Volledig te vrijwaren van bebouwing:** geen nieuwe woningbouw meer toegelaten, ook niet met tijdelijk karakter
 - Inrichting i.f.v. recreatie / parking (in halfverharding) is mogelijk, maar ... geen compensatie mogelijk op moment van inname
 - Bosaanplant is aandachtspunt, want zal leiden tot boscompensatie
 - De grens van de reservatiestrook snijdt dwars door het K. Mercierplein en de D. Peniakofflaan waardoor de stedenbouwkundige inrichting van de wijk in een toekomstige situatie volledig wijzigt.



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2.3.1.2 Woonwijk Debbautshoek

- Woonmaatschappij Meetjesland
- Ontwerp van Cnockaert architecture
- Vervangingsbouw +/- 230 woningen
- Tijdshorizon realisatie: 2030
- 2024 aanvang fase 2

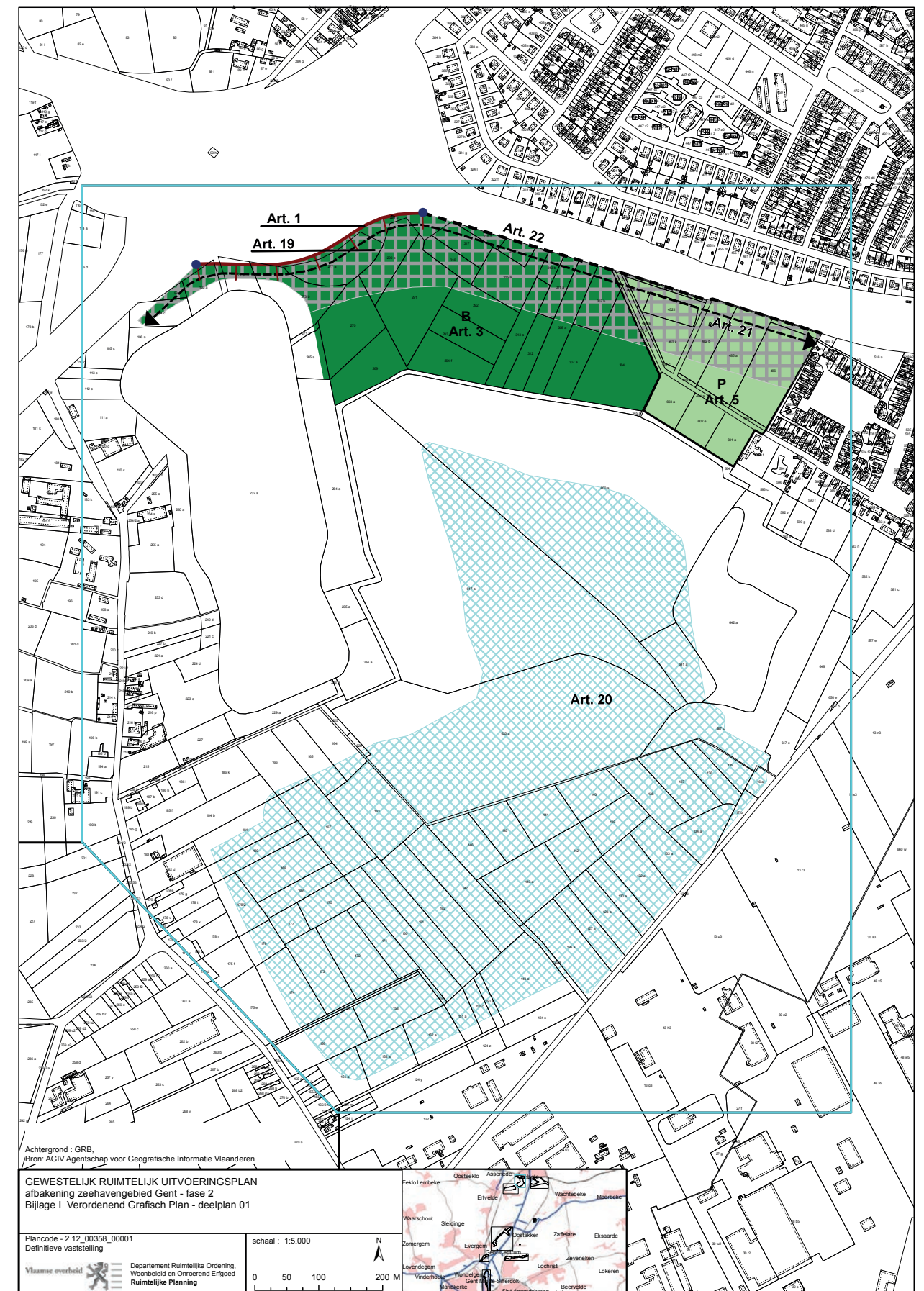


2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2.3.1.3 Koppelingsgebied West

- Heraanleg als park (lichtgroen) en bos (donkergroen)
- 2012 – Gewestelijk RUP
- Afbakening Zeehavengebied Gent – Fase 2
- Natuurgebied als buffer t.o.v. wijk
- Inrichting als parkzone langs wijk + boszone
- Tijdschhorizon realisatie: nog niet gekend



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2.3.1.4 Zonneberg en Fabriek Energiek

Zonneberg

- Gesaneerde gipsberg
- Grootste zonnepanelenpark vd Benelux
- 55.500 zonnepanelen
- Rondleidingen door Meetjeslandse Gidsen
- Straks tijdens wandeling bezoeken

Fabriek Energiek

- Provinciaal (Provincie O-VL) educatief doe-centrum door duurzame energie
- 1 leslokaal binnen
- Voor scholen (lager, secundair, hoger)

Toekomstplannen Fabriek Energiek

- Nieuw ontwerp via wedstrijdprocedure
- Dinsdagmiddag: toelichting door Noël D'hondt (bestuurder Zonneberg) over winnend ontwerp
- 4 leslokalen binnen
- Voor scholen (lager, secundair, hoger)
- + KMO's ('s avonds) + kampen (schoolvakanties)
- Tijdshorizon: 2025 ?



Kansen

- Connectie met wijk versterken: via brugje over gracht naar Vrijwilligerslaan tot Koophandelsplein
- Mobiliteit: max. 2 grote bussen tegelijkertijd + personenwagens ouders – kunnen parkeren aan rand van de wijk en wandelen naar gebouw
- Energie-delen: zonne-energie uitwisselen tussen Zonneberg en woonwijk
- Duurzaam bouwen: woningen als praktijkvoorbeelden naast educatief centrum



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2.3.1.5 Callemansputte

- Oude stortplaats baggerspecie
- Eigenaar: Terranova - sinds 2019
- Omvorming tot natuurgebied
 - 30 hectare
 - Waardevolle natte natuur en natuurrecreatie
 - Vijvers en rietkanten
 - Deels publiek toegankelijk
 - Kijkhutten
 - Aanleg in nauw overleg met Natuurpunt
- Brownfieldconvenant
- Tijdshorizon realisatie: 2030

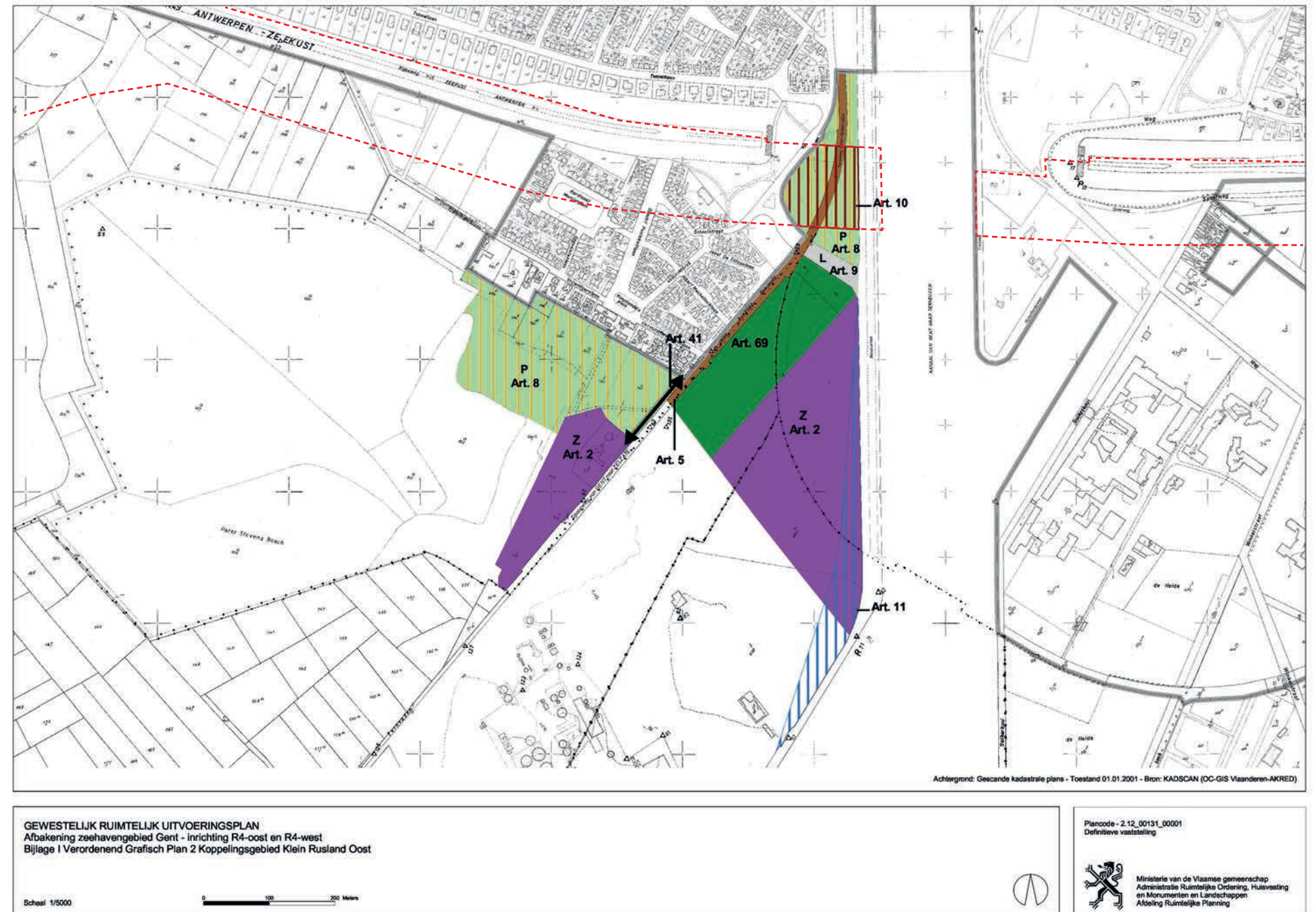


2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2.3.1.6 Koppelingsgebied Oost

- 2005 – Gewestelijk RUP
 - Afbakening zeehavengebied Gent – inrichting R4-oost en R4-West
 - Koppelingsgebied Klein Rusland Oost (grafisch plan)
- Site Jan De Nul
 - Slibopslag en werkplaats
 - Tijdshorizon realisatie: niet gekend



 Zone reservatiestroom

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.2 Erfgoed

2.3.2.1 Inventaris vastgesteld erfgoed: Tuinwijk Klein Rusland

Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 2001

- Volledige wijk (ID 145737 + 121964)
- Advies gemeente zelf + expert Stefanie Hap (IOED)
- Stedenbouwkundig ontwerp van Louis Van der Swaelmen (destijds belangrijkste sbk. van Vlaanderen)
- Architecturaal ontwerp Huib Hoste

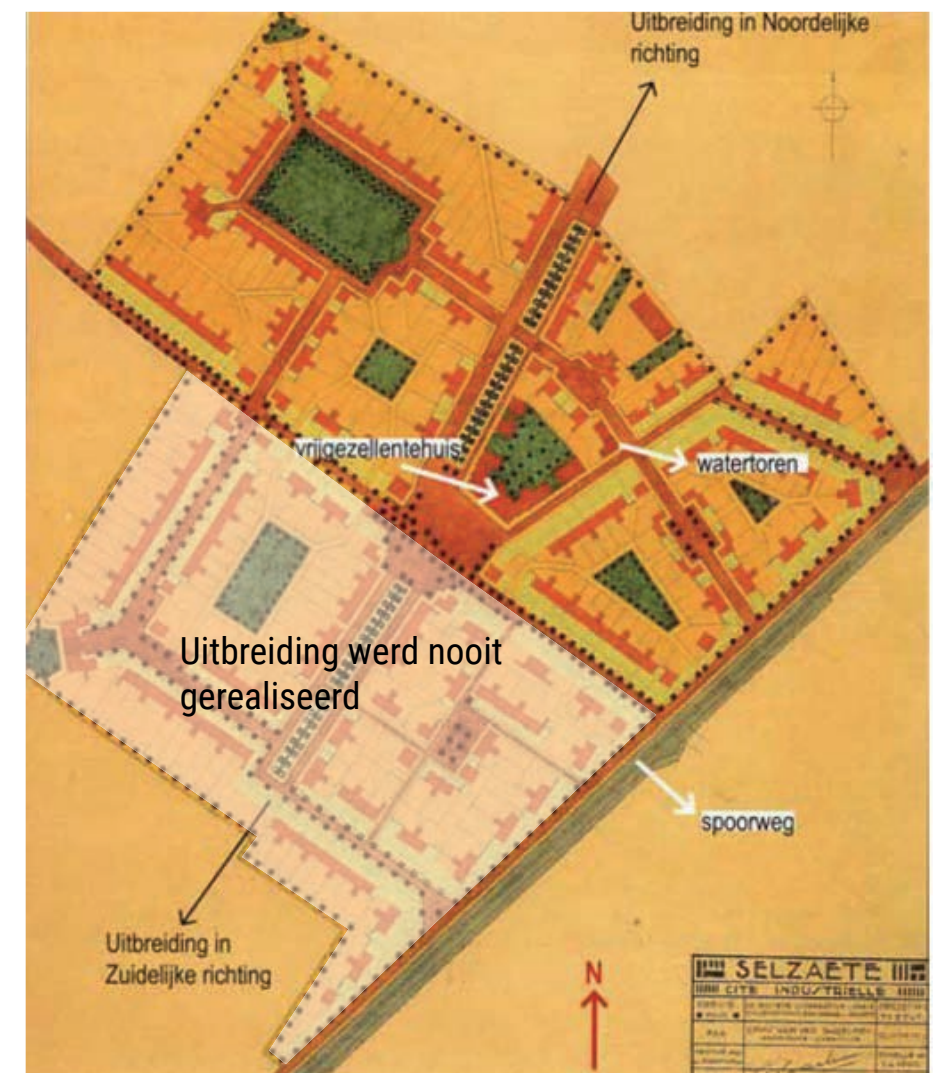
Context van de tuinwijk

- Wederopbouwarchitectuur na WO1
- Opportuniteit om nieuwe architectuurvormen te ontwikkelen
- Tuinwijkgedachte Ebenezer Howard (V.K.)
- Basisdoelstelling: gezonde omgeving scheppen
 - Dicht bebouwd ensemble aan de rand van de stad
 - Landelijk karakter
- Nadruk ligt op gemeenschapsleven
 - Openbare gebouwen domineren de wijk
 - Individuele woningen rond centraal plein
 - Eenheid in verscheidenheid: architecturale eenvoud en kwalitatieve materialen
 - Verscheidenheid in wegeninfrastructuur: van grote lanen met bomen tot wandelpaden tussen de tuinen
- In België slechts enkele tuinwijken gerealiseerd – zijn van hoge kwaliteit = exemplarisch!
 - Klein Rusland – Zelzate (1923) = énige in Vlaanderen!
 - Cité Moderne – Sint-Agatha-Berchem. (1925)
 - Kapelleveld – Sint-Lambrechts-Woluwe (1926)
 - Le Logis en Floréal – Watermaal-Bosvoorde (1930)



Hoe omgaan met het vastgesteld erfgoed?

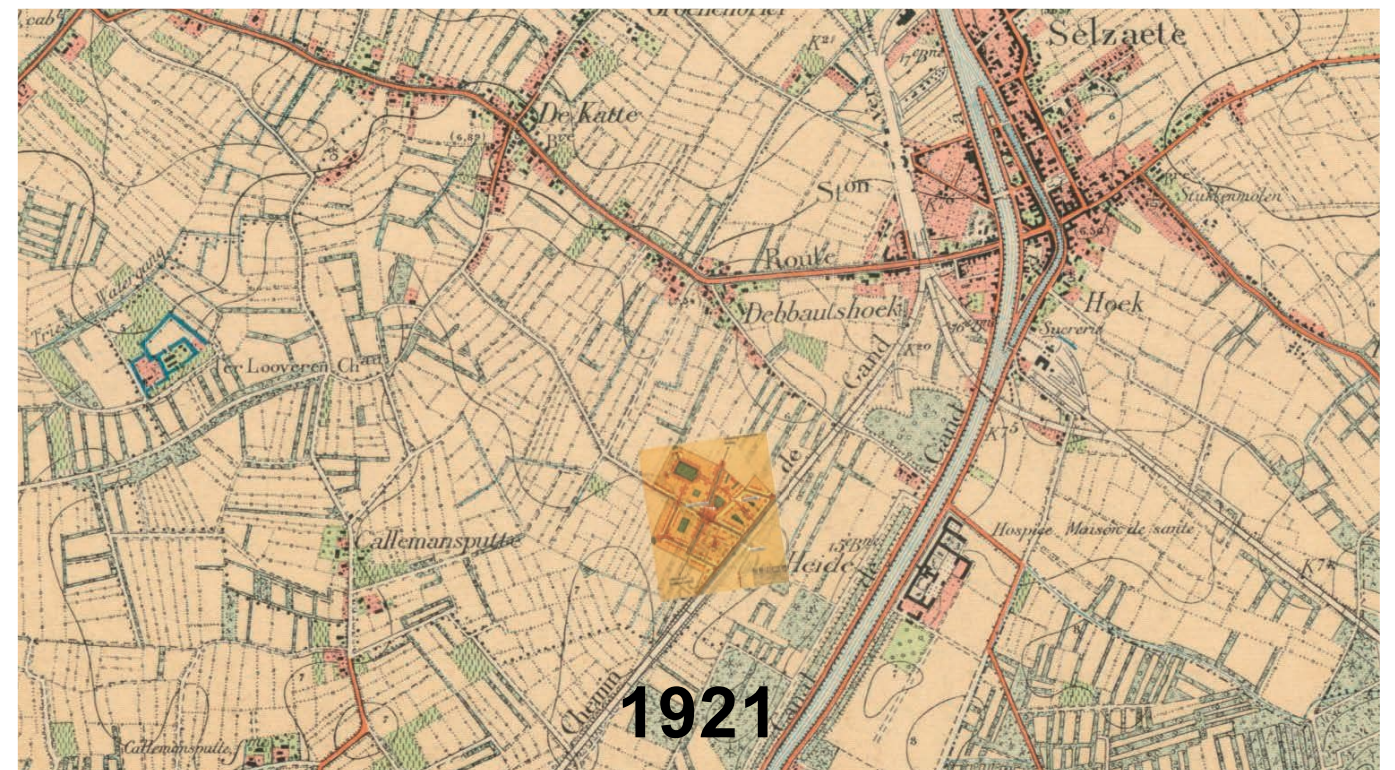
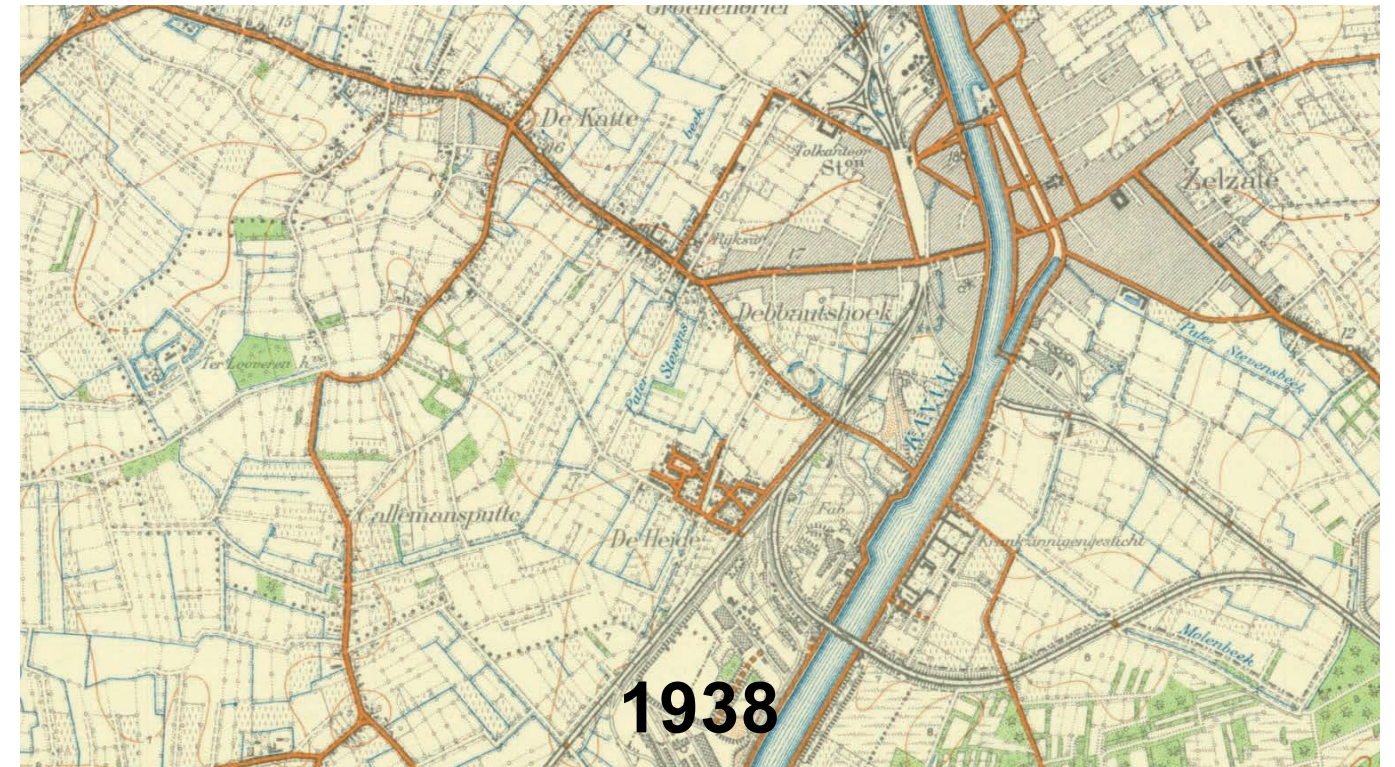
- Respecteren uitgangspunten Tuinwijk
- Hiërarchie in stratenpatroon: subtiel samenspel tussen grotere assen - straten – trage wegen voor fietsers/voetgangers - binnenpleintjes met semi-collectief groen
- Straatbeeld: verspringen rooilijn
- Groenaanleg
 - Oorspronkelijk bedoeld met hagen
 - homogeniteit is door jaren heen verloren gegaan
- Nieuwe gebouwen
 - moeten leesbaar zijn als nieuwe toevoeging
 - Passen bij, maar bootsen bestaande niet na
 - Sluit harmonieus aan bij bestaande context
 - Belangrijke nuance qua architectuurtaal
- Beeldkwaliteit: architectuur + omgevingsaanleg passend bij bestaande



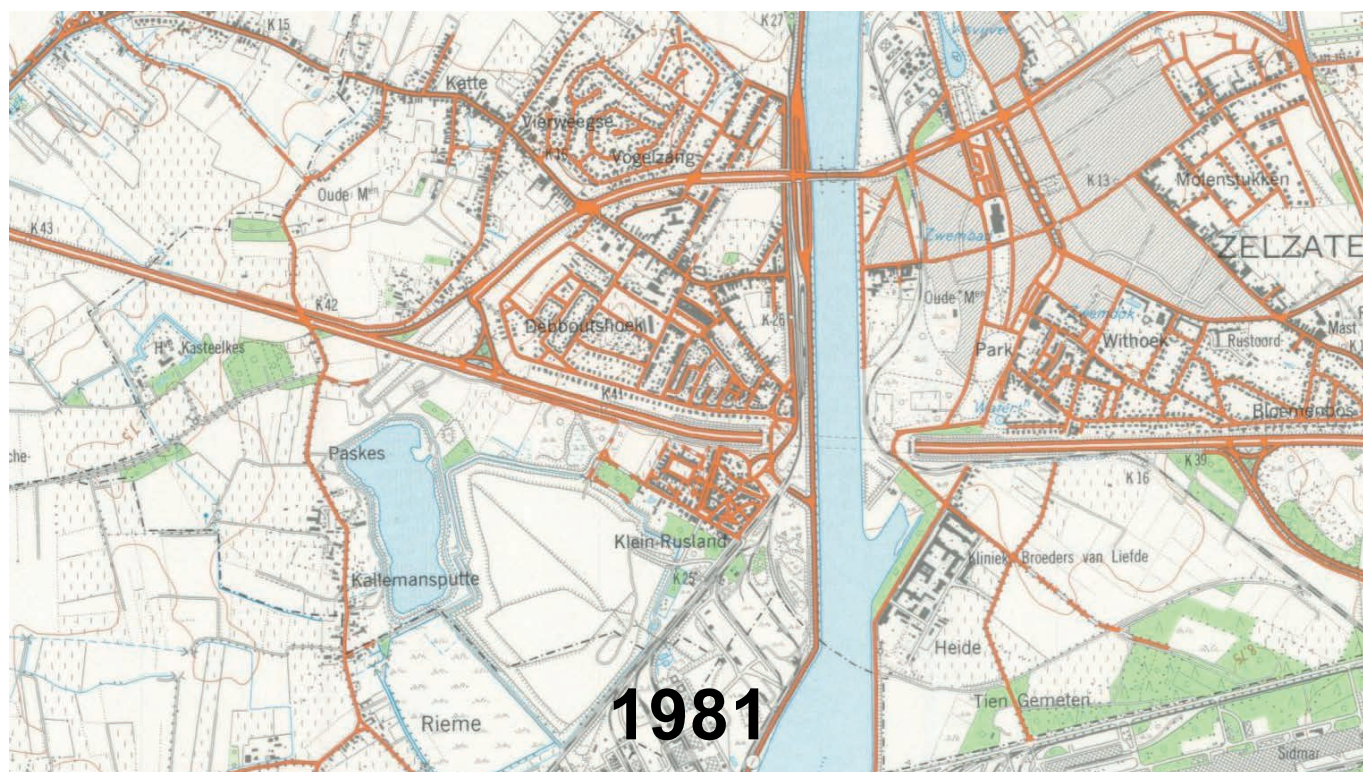
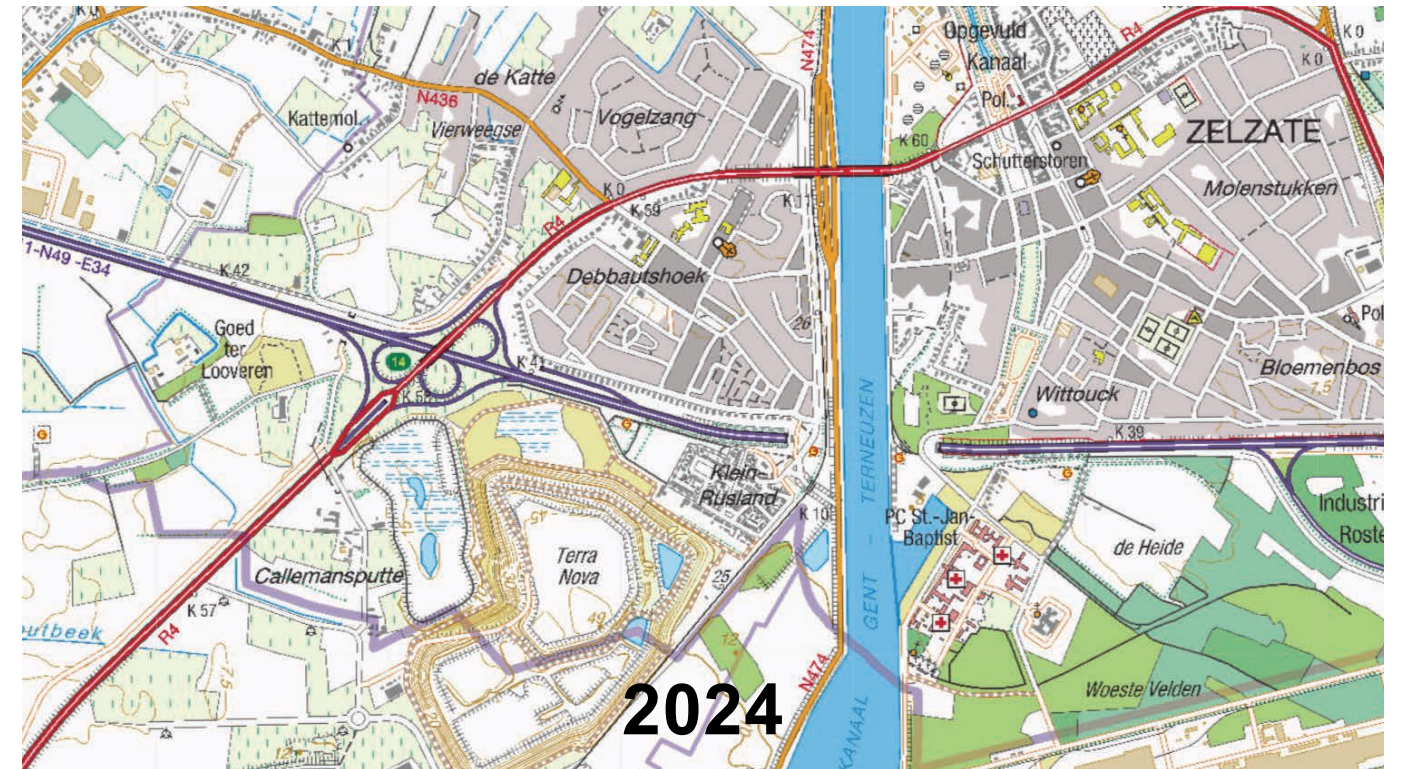
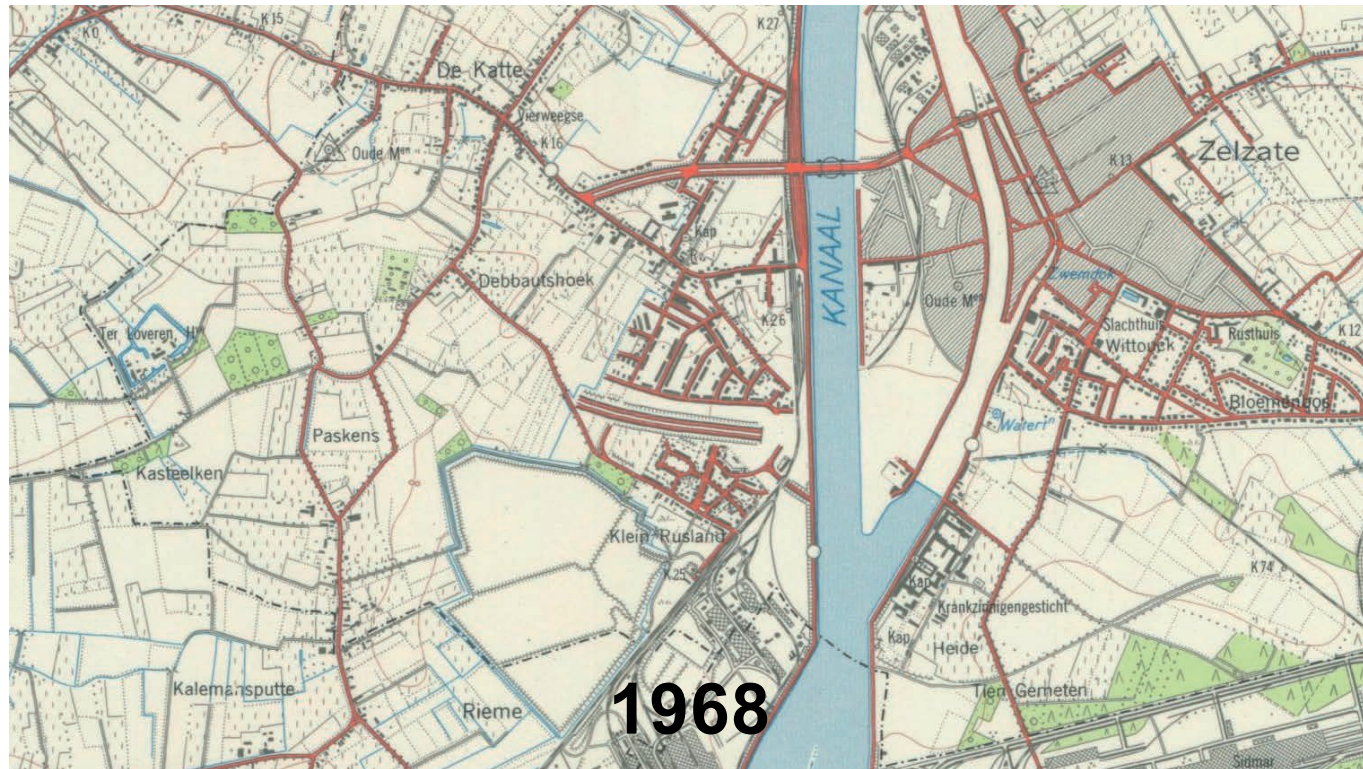
Stedenbouwkundig ontwerp van Louis Van der Swaelmen

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

Kaartmateriaal: de ontwikkeling van de tuinwijk Klein Rusland in Zelzate, doorheen de jaren



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

1920 – oprichting sociale huisvestingsmaatschappij om industriearbeiders te huisvesten, aangezien industrialisatie een hoge vlucht nam na verbreding zeekanaal Gent-Terneuzen

- opm: Klein Rusland is de eerste realisatie van de woonmaatschappij “Société Coopérative Locale des Habitations à Bon Marché de Selzaete” = Woonmaatschappij Meetjesland

1921 - ontwerp van Huib Hoste en Louis Van der Swaelmen

- Concept gebaseerd op principes van de industriële lijnstad
 - Eerste fase van een lineaire industriestad langs kanaal en spoorweg Gent-Terneuzen
 - Centrale noord-zuid as (Peniakofflaan) met verdere uitbreidingsmogelijkheden (nooit gerealiseerd)
 - Stedelijke diversiteit door hiërarchisch tracé van openbare ruimte en uiteenlopende groepering van huizen
- Aanleg gebaseerd op de vormelijke principes van de tuinvijk: o.a. gevarieerd stratenpatroon

1921-1928 – realisatie in 3 bouwfases

- Gezinswoningen (168), een vrijgezellentehuis (31 kamers) met collectieve voorzieningen, winkels en een watertoren
- Huib Hoste neemt afstand van oudere woningtypologie en verwerpt traditionele bouwtechnieken – soberheid:
 - Kubistische vormgeving van ter plekke gegoten asbeton (non-plus systeem), kleurrijke bepleistering, verspringende volumes, platte uitstekende daken en luifels en felgekleurd schrijnwerk
- Groenaanleg
 - Bomen langs alle straten en pleinen
 - Lage hagen als omheining rond percelen
 - Intussen grotendeels versnipperd > uniforme beeld verdwenen

1949 en 1964 – grondige renovatie en aanvullingen naar ontwerp van de Gentse architecten Geo Bontinck, Charles en Gérald Hoge

- moderne esthetiek deels versluierd



foto: zicht op terreinafsluiting en tuinaanleg van de woningen



foto: zicht op de aanleg van het Kardinaal Mercierplein



© Sint-Lucasarchief Brussel, collectie Huib Hoste

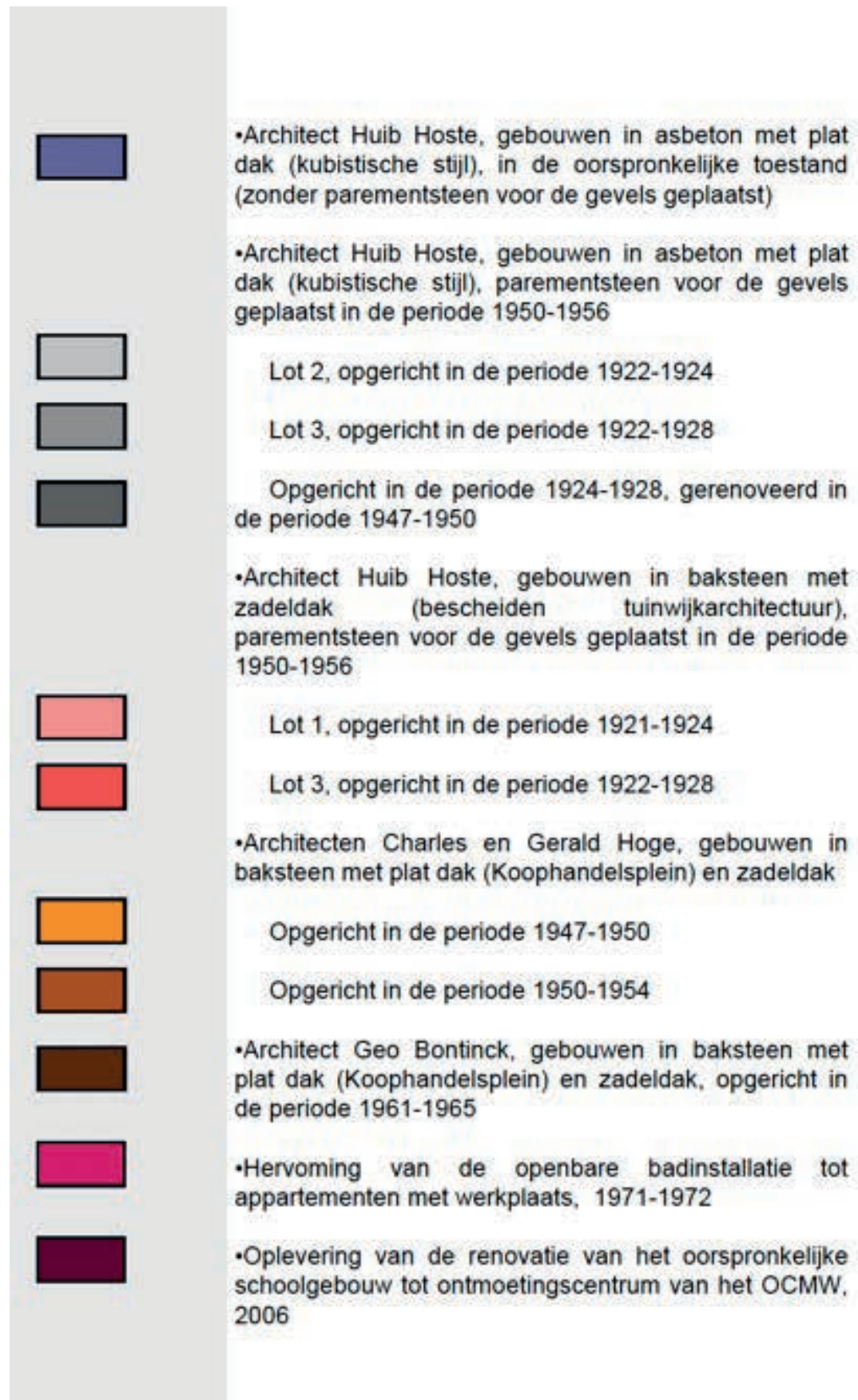


foto: zicht op de aanleg van het plein op de A. Mechelincklaan

-  Onverharde paden en braakliggende binnengebieden
-  Verharde openbare wegen en nutsvoorzieningen
-  Gebouwen - 1 bouwlaag hoog
-  Gebouwen - 2 bouwlagen hoog
-  Gebouwen - 3 bouwlagen hoog
-  Private tuinen
-  Openbaar plantsoen
-  Bomen en schermgroen



2. INFORMATIE OVER DE WIJK



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

Waardenstelling bouwkundig erfgoed

Legende - in afnemend belang:

- **Rood/roze**
 - oorspronkelijk aanlegplan – bouwfase interbellum (contextueel ingebed)
- **Oranje**
 - oorspronkelijk aanlegplan – bouwfase interbellum (context (deels) verloren)
- **Geel**
 - oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd naoorlogs (vrijgezellenhuis)
- **Licht groen**
 - oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd naoorlogs
- **Donker groen**
 - oorspronkelijk aanlegplan, verbouwd ca. 2012
- **Grijs**
 - naoorlogse uitbreiding

Contextwaarde: de tuinwijk heeft een beeldbepalende functie in de stedenbouwkundige en architecturale evolutie van Zelzate. In de brede ruimtelijke context van Zelzate scoort de tuinwijk hoog.

De wijk Klein-Rusland is op Vlaamse niveau uniek en heeft dus de hoogste erfgoedwaarde. Binnen de wijk kan wel een differentiatie aangebracht worden in de waardering (zie figuur 6). De partieel bewaarde, naoorlogse uitbreiding van de wijk (6) (Schoolstraat 1-7; 2-24 en Dimitri Peniakofflaan 18-26; 21-31) heeft sowieso slechts een ondersteunende waarde. Bij de bouwfase van 1925 zijn zowel aanleg als architectuur waardevol (1), maar er kan geargumenteed worden dat voor die delen van de wijk die na W.O. II heropgebouwd werden (4) (o.a. Dimitri Peniakofflaan 4, 4A-4F, Koophandelsplein 1-19 25-9, 2-20, 24-28, Strijderslaan 10A-10B, Verminktenlaan 2-16) of ca. 2012 (5) (Vrijwilligerslaan 1-3 ?), de erfgoedwaarde niet zozeer gelegen is in de architectuur, als wel in het stedenbouwkundige patroon, de groenaanleg en de architecturale volumes. Met name bij het voormalige vrijgezellentehuis (3) (Dimitri Peniakofflaan 2A-2B, Koophandelsplein 21-23 en Strijderslaan 12-16) is die architecturale, trapsgewijze volumewerking bewaard. Ten slotte kan men zich afvragen in hoeverre de partieel bewaarde gevelrijen uit het interbellum in het zuiden van de wijk nog voldoende contextuele waarde hebben (binding met rest van de wijk). Dit dient zeker positief beantwoord bij Vrijwilligerslaan 4-10 (dat aansluit bij achterliggend pleintje) en Vrijwilligerslaan 12-14 (dat aansluit bij de Opgeëistenstraat) (1). Voor Vrijwilligerslaan 16-36, Verminktenlaan 1-15 en Achille De Clercq (aan) is dit minder evident (2).



waardenstelling bouwkundig erfgoed van de geïnventariseerde wijk

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.2.2 Inventaris vastgesteld erfgoed: 3 Tuinwijkwoningen

Gekoppelde tuinwijkwoningen

- D. Peniakofflaan 1-3 (ID 77539)
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 2001
- Eerste woning gebouwd in de tuinwijk naar ontwerp van architect Huib Hoste in 1921-1923
- In 1992 gedenksteen ingemetseld: "Dimitri Peniakoff 1866-1925 – stichter en bezieler deze stede"

Tuinwijkwoning

- Strijderslaan 7 (ID 76641)
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed sinds 2001
- Vrijstaand hoekhuis in de A. Mechelincklaan
- 2e bouwphase (1922-1924) o.l.v. architect Huib Hoste
- Opgetrokken in asbeton – de enige woning van de tuinwijk met de oorspronkelijke bepleisterde gevels in oorspronkelijke kleur
- Kleuronderzoek naar oorspronkelijk kleurgebruik: rood voor vaste raamdelen + groen voor draaiende vleugels, roedeverdeling, luifels en dakranden



foto: D. Peniakofflaan 1-3



foto: Strijderslaan 7

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.2.3 Beschermd erfgoed: 4 Tuinwijkwoningen

Gekoppelde tuinwijkwoningen

- K. Mercierplein 15-16 (ID 300918)
- K. Mercierplein 3-4 (ID 300917)
- Beschermd monumenten sinds 2009
- 3e bouwperiode 1922-1928 rond K. Mercierplein- belang van openbare ruimte en plantsoenen in stedenbouwkundig ontwerp
- 2 bouwlagen + plat dak
- Gevels oorspronkelijk in asbeton + ruw bepleisterd + uitstekende dakrand + levendige gekleurde buitenschrijnwerk
- Jaren 1950: bakstenen parement



foto: K. Mercierplein 15-16



foto: K. Mercierplein 3-4

Beschermd erfgoed = advies Agentschap Onroerend Erfgoed (AOE)

- Evert Vandeweghe + Hannes Pieters + Heleen Schroyen
- Vooroverleg met Evert en Hannes op 8/mrt/2024
- Evert Vandeweghe was aanwezig op de eerste dag van de workshop

Impact reservatiestrook op erfgoedwaarden?

- Zelfde aantal woningen te realiseren op beperktere oppervlakte wijk
- Beschermd woningen niet meer op de hoek van plein = verlies van betekenis?
- Beschermd woningen, omgeven voor nieuwbouwwoningen = verlies van betekenis?

Gevolg van bescherming

- 4 woningen kunnen niet afgebroken worden, tenzij bescherming wordt opgeheven ...

Waarom zijn deze woningen beschermd?

- Om ensemblewaarde binnen wijk te beschermen en te onderzoeken in hoeverre renovatie haalbaar is
- Destijds pragmatisch beschermd omdat deze toen leegstonden, niet omwille van méér bijzondere architecturale waarde of uitzonderlijke staat ...
- Proefproject: op welke manier origineel uitzicht terugbrengen, in combinatie met hedendaags comfort (beheersplan Klein Rusland AOE)

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

Kan de bescherming opgehoft worden?

- Opheffing bescherming kan slechts onder strikte juridische voorwaarden:
 - Ofwel (1) erfgoedwaarde is onherstelbaar aangetast of verloren gegaan = hier n.v.t.
 - Ofwel (2) er is een ander algemeen belang = hier wél van toepassing = reservatiestrook tunnel
- Risico = juridisch goedgekeurd krijgen
 - Minister neem finale beslissing
 - Beslissing o.b.v. advies experts AOE
 - Procedure loopt via openbaar onderzoek (bezwaren burens, erfgoedliefhebbers, ...)
 - Lange procedure: min. 9 maanden (+ rekening houden met verkiezingen in 2024)



Andere woningen beschermen?

- Met AOE werd besproken om 4 woningen in A. Mechelincklaan (n°1; n°2; n°3; n°4) te beschermen
- Beschermen = volledige renovatie naar bestaande model (opm.: erfgoedpremies 40%)
- De context rond deze 4 woningen blijft bijdragen tot de erfgoedwaarde = voor de overige woningen in dit bouwblok worden in onderling overleg voorschriften bepaald en opgenomen in een engagementsverklaring tussen de drie partijen (AOE, Woonmee & Gemeente Zelzate)

Conclusie aanpak beschermd erfgoed: bescherming aanvragen voor 4 woningen in de A. Mechelincklaan én opheffing van bescherming aanvragen voor 4 woningen K. Mercierplein.



foto's tijdens platsbezoek aan de 4 beschermde woningen langs K. Mercierplein

2. INFORMATIE OVER DE WIJK



Opheffing bescherming 4 woningen K. Mercierplein



Aanvraag bescherming 4 woningen A. Mechelincklaan



Procedure tot aanvraag van een bescherming

- Proces tot bescherming duurt +/- 1 jaar
- Kan parallel lopen met ontnemen bescherming
- Kan pasmunt zijn om de opheffing vlotter te laten verlopen
- Beschermingsbesluit is algemeen, hierin staat niet specifiek wat exact behouden moet blijven bij restauratie
- O.b.v. bescherming moet een beheersplan gemaakt worden. Dit is een noodzakelijke voorwaarde tot het verkrijgen van subsidies. In het beheersplan staan stappen voor de volgende 30 jaar beschreven naar onderhoud toe.

Procedure tot opheffing van een bescherming

- Iedereen kan opheffing van bescherming aanvragen (zie formulier op website)
- Dan komt er een onderzoek voor AOE + VCOE
- Dan voorstel naar minister - wordt getekend door minister
- Dan komt er een openbaar onderzoek
 - door gemeente georganiseerd
 - iedereen kan bezwaar indienen
 - AOE behandelt de bezwaren
 - ten laatste 9 maanden na voorlopige opheffing wordt beslist over definitieve opheffing
 - totale doorlooptijd = max. 1 jaar (zal sowieso voor volgende minister zijn om hierover te beslissen)

Conclusie: uitgangspunten te hanteren voor opmaak masterplan

- Argumentatie: Aangezien 4 beschermde woningen aan het K. Mercierplein een deel van hun betekenis verliezen omwille van de impact van de reservatiestrook, gaan we ervan uit dat er in de Albert Mechelinck 4 andere woningen (n°1; n°2; n°3; n°4) worden beschermd en de context rond deze 4 woningen blijft bijdragen tot de erfgoedwaarde.
- Bij opmaak masterplan rekening houden met volgende randvoorwaarden naar fasering toe:
 - Aanpak: eerst andere woningen beschermen, dan pas bescherming opheffen van 4 bestaande woningen
 - Zal vermoedelijk +/- 2 jaar duren
 - +/- 1 jaar voor bescherming andere woningen
 - +/- 1 jaar voor opheffing bestaande bescherming

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.3 Mobiliteit

Toegangswegen

De volledige wijk is toegankelijk via één hoofdtoegangsweg ten noord-westen, nl. de Schoolstraat, die nadien opsplitst in de Schoolstraat (richting de woonwijk Debbautshoek) en de Beneluxlaan (richting de Kuhlmannkaai langs het kanaal Gent-Terneuzen).

Openbaar vervoer

Tussen Klein Rusland en Debbautshoek, bovenop de tunnel van de E34, ligt de bushalte 'Zelzate Klein Rusland' (zie aanduiding met rode bol en 'B' op kaart) met volgende verbindingen:

- Gent Sint-Pieters - Langerbrugge - Ertvelde - Zelzate (55)
- Evergem - Sleidinge - Ertvelde - Zelzate (551)
- Flexbus Regio Gent West

Fietsen

- Langs de tunnel wordt het toekomstig tracé van de fietssnelweg voorzien (zie rode lijn op kaart rechts).
- In de nieuwe wijk dienen voldoende fietsstalplaatsen (voor gewone en buitenmaatse fietsen) voorzien te worden en deelfietsen.

Auto's

In de nieuwe wijk dient rekening gehouden te worden met de volgende randvoorwaarden:

- Personenwagens: 1 autostaanplaats per woning/appartement te voorzien
- Deelwagens: we houden rekening met de aanname dat 1 deelwagen 8 privé-wagens vervangt (cfr. Departement Omgeving)
 - *Autodelen.net: 1 deelwagen vervangt 4 à 15 privé-wagens*
 - *Departement Omgeving: 1 deelwagen vervangt 8 privé-wagens*
- Elektrisch laden: voldoende laadpunten voorzien voor elektrisch laden



kaarten en foto: aanduiding toegangswegen en bushalte (B)

kaarten: aanduiding toekomstig tracé fietssnelweg

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.4 *Omgevingsaanleg - financieringsregels VMSW*

Informatie omtrent financiering omgevingsaanleg VMSW

- Publieke buitenruimte
 - Financiering: woonmaatschappij krijgt een vast budget per sociale woning
 - Met dat budget kan publieke ruimte ingericht worden
 - Voorwaarde: gemeente verklaart dat deze ruimte kosteloos wordt overgedragen aan de gemeente uiterlijk 2 jaar na oplevering
- Private buitenruimte (o.a. gedeelde/collectieve buitenruimte)
 - Financiering: geen subsidies
 - Dus de woonmaatschappij verrekent dit in de huurprijs die wordt aangerekend aan de huurders
 - Onderhoud via onderhoudscontract - kost wordt gedeeld door eigenaars/huurders

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

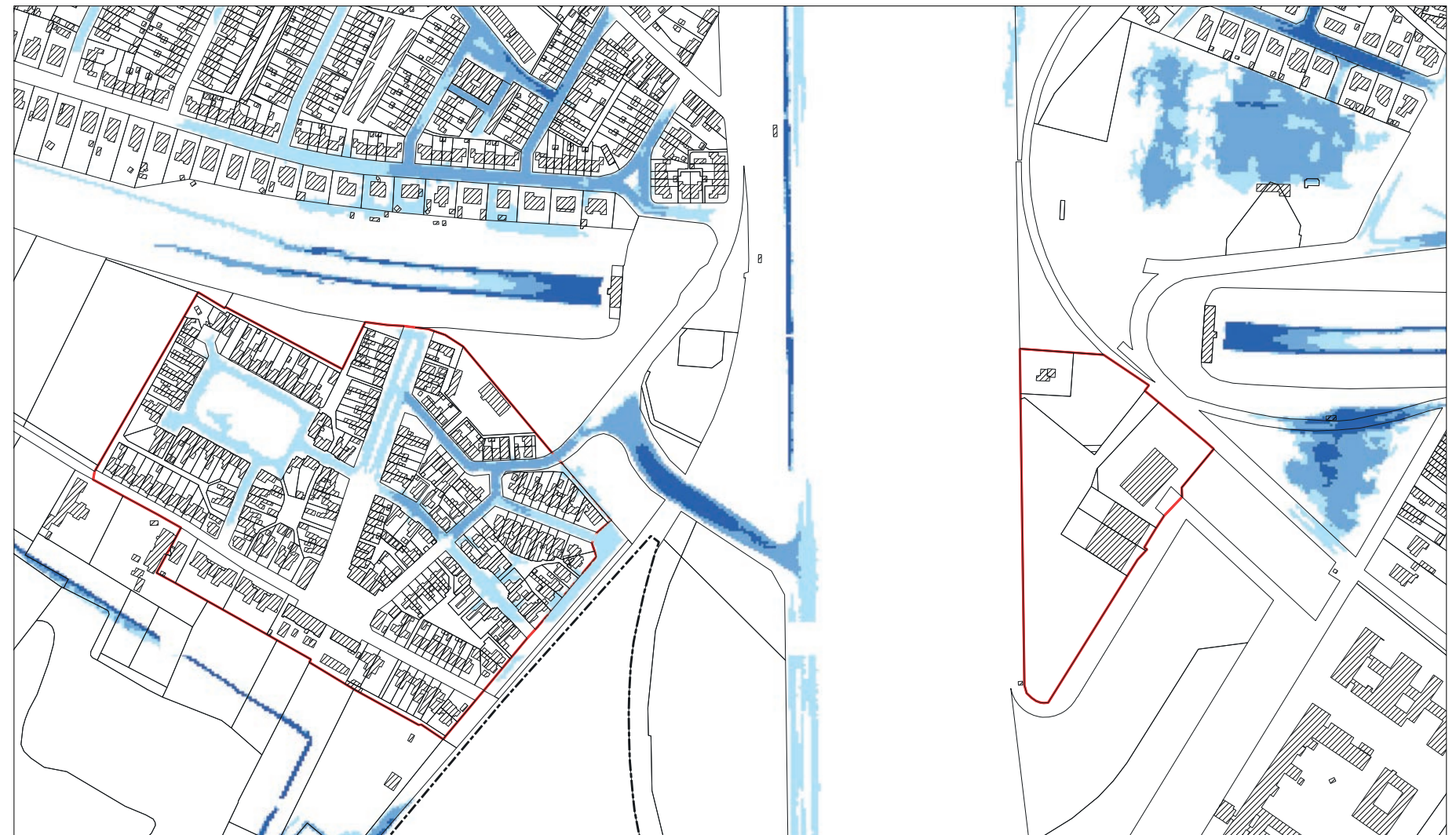
2.3.5 Waterhuishouding

Overstromingsgevoeligheid o.b.v. de Watertoets?

- Zee: nee
- Rivieren: nee
- Pluviaal: JA > zie kaart

Infiltratiegevoeligheid?

- Volledige wijk: JA > zie kaart
- Dus eenvoudig(er) om infiltratie te realiseren



Legende

- | | |
|---------------|------------------|
| Gemeentegrens | Plangebied |
| Gebouwen | grote kans |
| Percelen | middelgrote kans |
| | kleine kans |

Overstroombaar gebied - Pluviaal - toekomstig klimaat

Bron: WMS Waterinfo

0 100 200 m



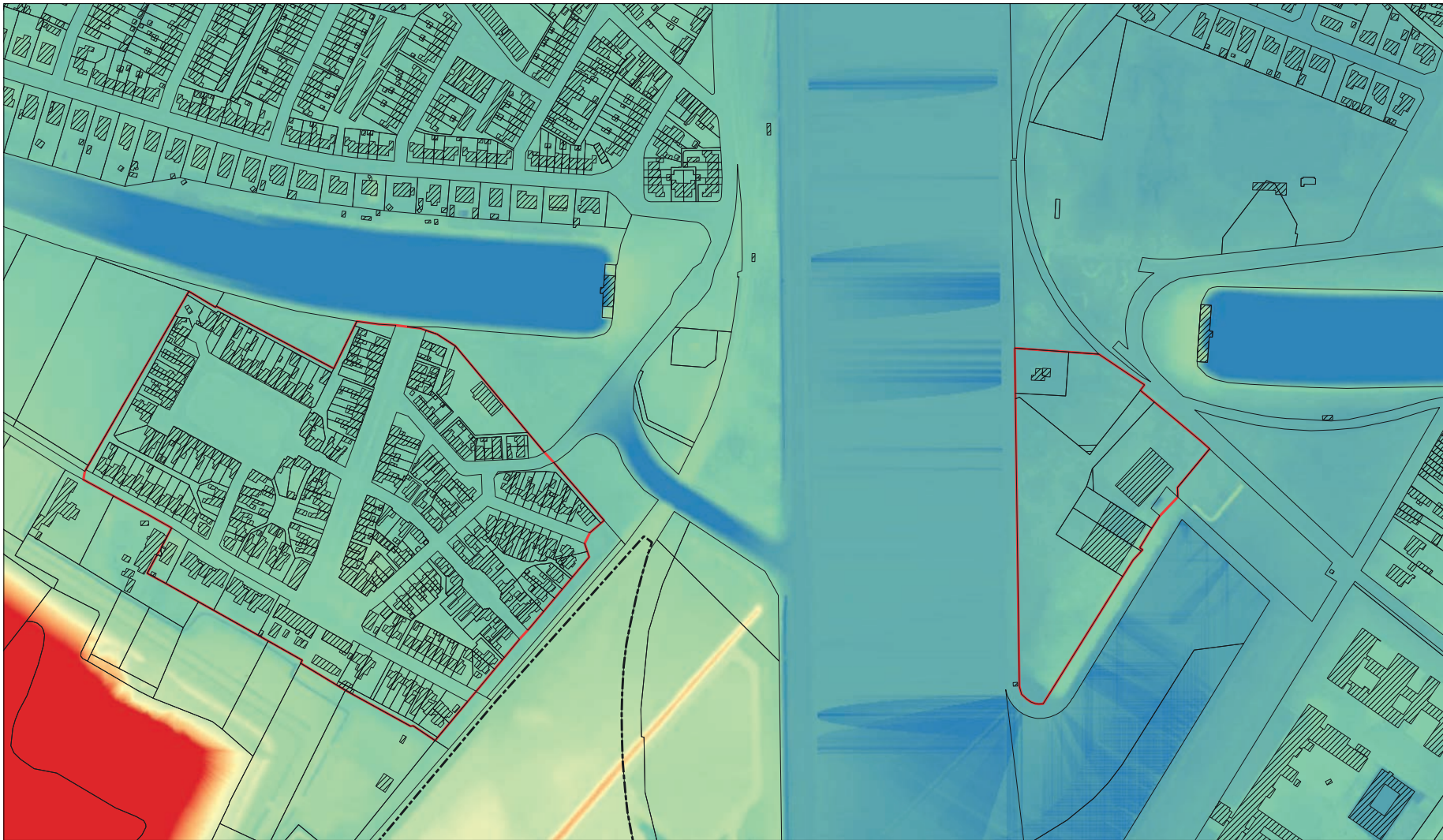
2. INFORMATIE OVER DE WIJK



- Legende**
- Gemeentegrens
 - Gebouwen
 - Percelen
 - Niet infiltratiegevoelig
 - Infiltratiegevoelig
 - Plangebied

Watertoets – infiltratiegevoelige gebieden
Bron: AIV – Infiltratiegevoelige gebieden (Watertoets),
20/06/2006

0 100 200 m



- Legende**
- Gemeentegrens
 - Gebouwen
 - Percelen
 - Plangebied
 - 20
 - 5

Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen
Bron: AIV – Digitaal Hoogtemodel Vlaanderen II DTM,
raster, 1m

0 100 200 m



2.3.6 Bodemkwaliteit en -stabiliteit

Bodemkwaliteit

- Impact voormalige Gipsberg?
 - Vroeger was Gipsberg onafgedekt
 - Bij regen: uitloggen van zouten en chloride in bodem
 - Gevolg: grondwater vervuild
 - Nu afgedekt en beplant
 - Grondwatervervuiling wordt gemonitord
- Gevolgen?
 - Bij bemaling moet opgepompt vuil grondwater gereinigd worden
 - In hogere grondlagen zal vervuiling t.g.v. Gipsberg eerder beperkt zijn (maar kan wel t.g.v. andere havenactiviteiten ...)
 - Ter plaatse sonderingen uitvoeren om effectieve maatregelen te kennen

Bodemstabiliteit

- Nog geen studies uitgevoerd op Klein Rusland
- Baseren op recente resultaten Debbautshoek



Legende

	Gemeentegrens		Plangebied
	Gebouwen		Antropogeen
	Percelen		Vochtig zand

Digitale bodemkaart van het Vlaams Gewest: bodemtypes
Bron: AIV – Bodemkaart: bodemtypes 17/08/2017

0 100 200 m

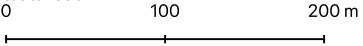




Legende

- | | |
|---|---|
|  Gemeentegrens |  Plangebied |
|  Gebouwen |  Niet-erosiegevoelig |
|  Percelen |  Erosiegevoelig |

Watertoets – erosiegevoelige gebieden
Bron: AIV – Erosiegevoelige gebieden (Watertoets),
20/06/2006



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.7 Nutsleidingen

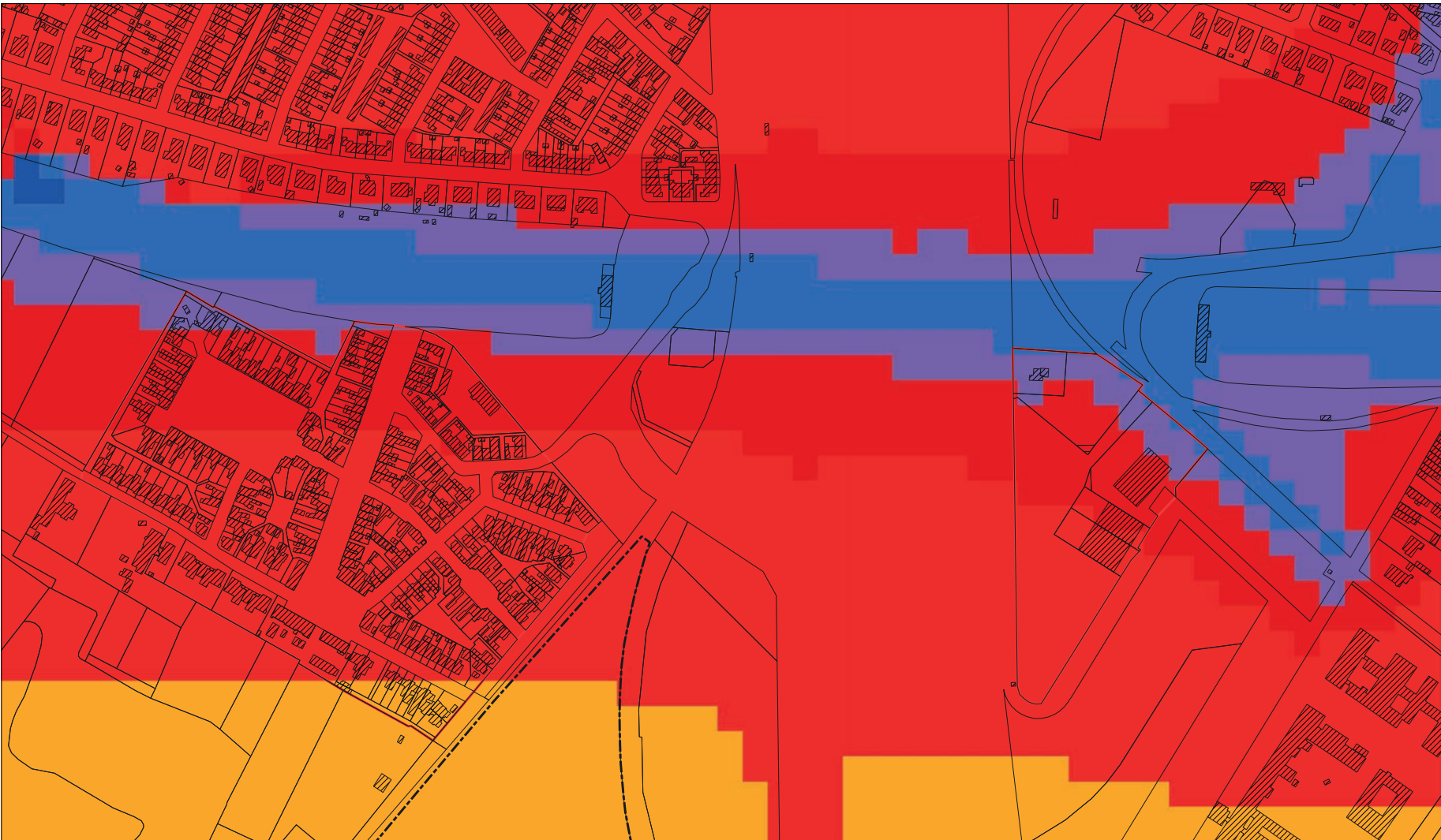
- Volledig te vernieuwen bij gefaseerde heraanleg van de wijk
- Gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen
- Gefaseerd afkoppelen bestaande wijk



2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.3.8 Geluid

Suggestie voor masterplan: landschappelijke groenbuffer in reservatiestrook voorzien



Legende

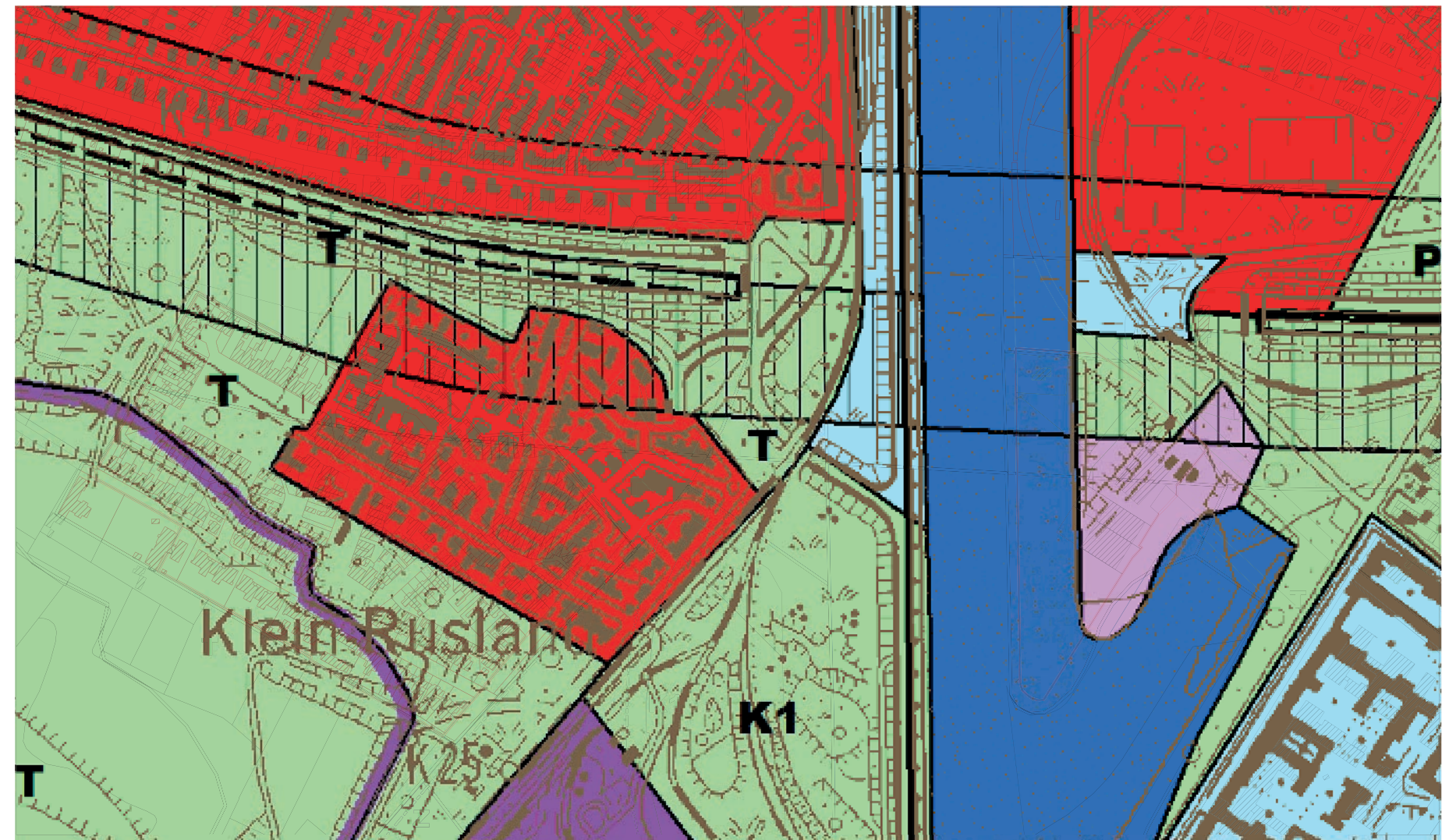
	Gemeentegrens		<= 25		45 - 50		65 - 70
	Gebouwen		25 - 35		50 - 55		70 - 75
	Percelen		35 - 40		55 - 60		75 - 80
	Plangebied		40 - 45		60 - 65		> 80

Geluidsbelasting dag 2018
Bron: MIRA - Geluidsbelasting wegverkeer dag 2018

0 100 200 m



2.3.9 Stedenbouwkundige context



Legende

Gemeentegrens	0200 - gebieden met gemeenschapsvoorzieningen en openbaar nut	1044- gebied voor zeehaven- en watergebonden bedrijven
Gebouwen	Parkgebieden	1100 - ambachtelijke bedrijven en kmo's
Percelen	0600 - bufferzones	1504- bestaande waterwegen
Plangebied	0610- koppelingsgebied K1/type 1	
Woongebieden		

Gewestplan



luchtfoto op meso-schaal met weergave van de bestaande situatie



kaart op meso-schaal met intekening van alle toekomstige projecten rondom de wijk



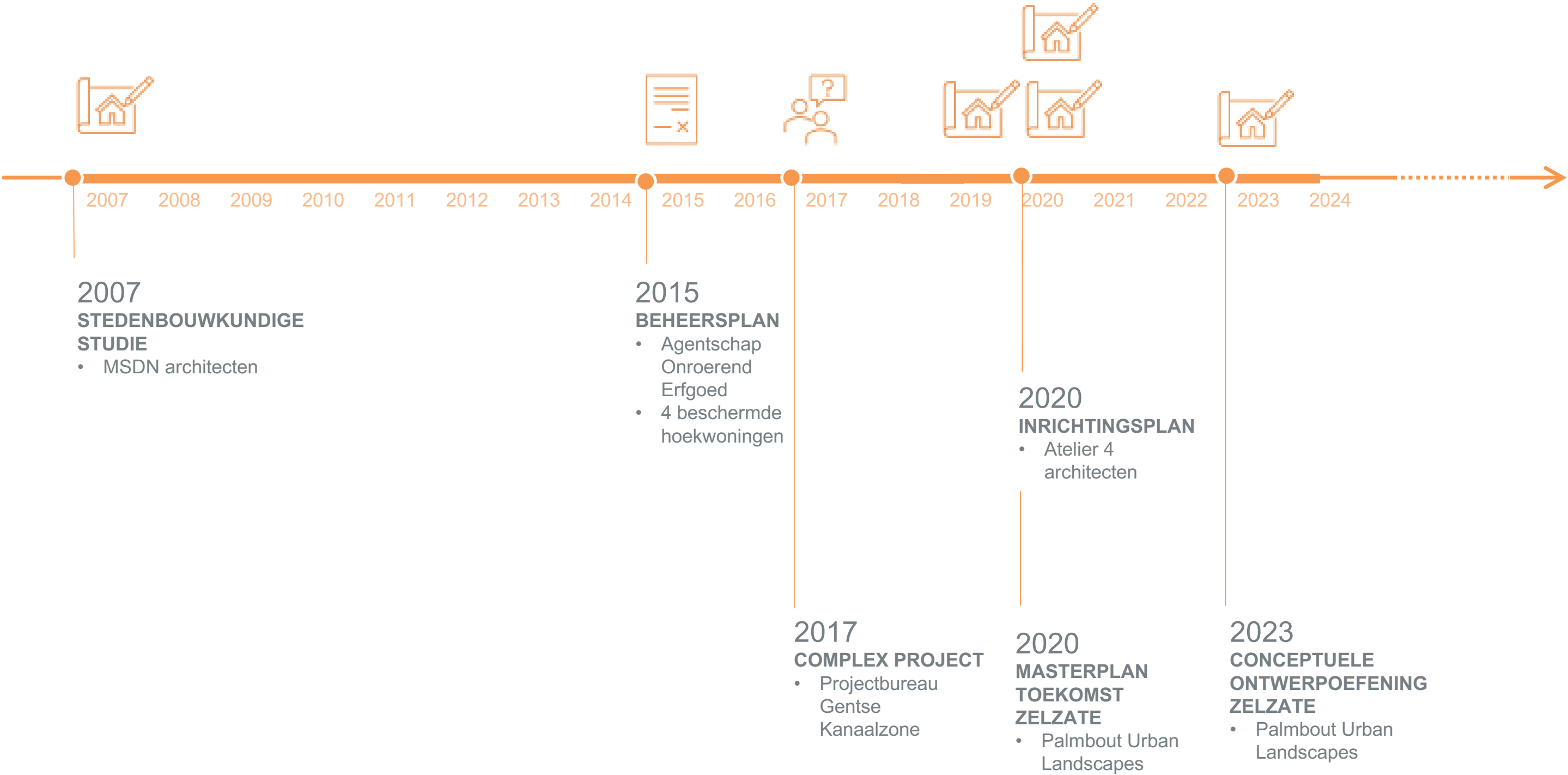
luchtfoto op micro-schaal met weergave van de bestaande situatie



kaart op micro-schaal met intekening van alle toekomstige projecten rondom de wijk

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

2.4 Tijdslijn voorgaande studies



3.

MASTERPLAN

1. INTRODUCTIE

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel van de workshop
- 1.3 Ambitiekader
- 1.4 Aanpak workshop

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

- 2.1 Situering en huidige situatie bestaande wijk
- 2.2 Programma nieuwe wijk
 - Syntheseplan - macro-schaal
- 2.3 Ruimtelijke context
 - 2.3.1 Projecten rondom de wijk
 - 2.3.2 Erfgoed
 - 2.3.3 Mobiliteit
 - 2.3.4 Omgevingsaanleg
 - 2.3.5 Waterhuishouding
 - 2.3.6 Bodemkwaliteit- en stabiliteit
 - 2.3.7 Nutsleidingen
 - 2.3.8 Geluid
 - 2.3.9 Stedenbouwkundige context
 - Orthofoto en syntheseplan - meso-schaal
 - Orthofoto en syntheseplan - micro-schaal
- 2.4 Voortraject

3. MASTERPLAN

- 3.1 Concepten heropbouw wijk
- 3.2 Totaalplan
- 3.3 Gradiënten in de publieke ruimte

4. BEELDKWALITEITSPLAN

- 4.1 Beeldkwaliteit architectuur
- 4.2 Referenties wijkrenovatie

3. MASTERPLAN

3.1 Concepten heropbouw wijk

3.1.1 Klein Rusland als schakel in Zelzate

Analyse bestaande wijk

De huidige wijk voelt aan als een afgesloten eiland binnen het stedelijk weefsel van Zelzate. De woonwijk zit ingesloten tussen bovenlokale infrastructuur zoals de tunnel van de E34, het Kanaal Gent-Terneuzen, een spoorweg en de zonneberg. Vanuit de wijk is er weinig tot geen connectie met het omringende landschap. De wijk toont zich enkel met zijn rommelige 'achterkanten' (achtertuinen en garageboxen) naar zijn omgeving toe. Zelfs de enige toegangsweg tot de wijk, via de Schoolstraat aan de noordelijke zijde, geeft uitzicht op de achterkanten (van de woningen in de J. De Tillouxlaan).



huidige wijk als eiland zonder connectie met zijn omgeving



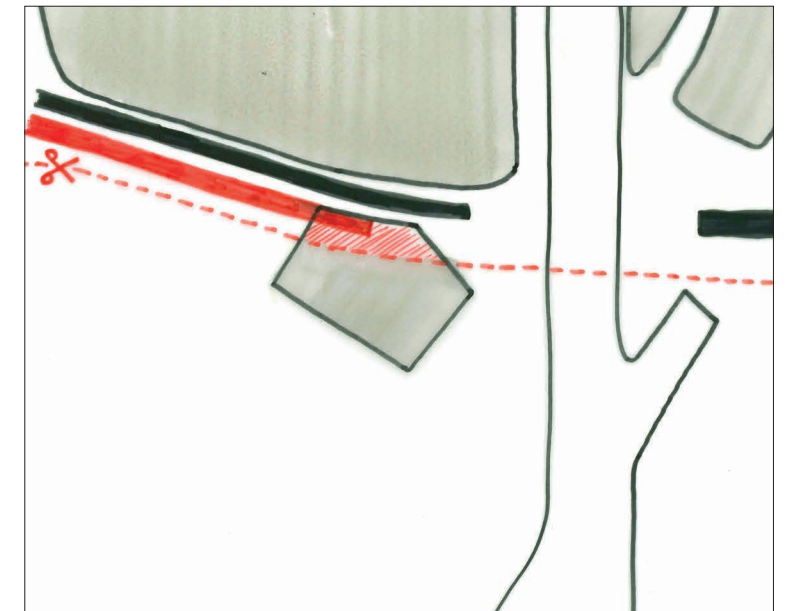
zicht bij binnenrijden wijk via Schoolstraat



zicht bij binnenrijden wijk via Schoolstraat

Impact reservatiestrook op toekomstige wijk

Naast het huidige tracé van de E34 is bestemmingsmatig een 'reservatiestrook' voorzien: dit is de ruimte die nodig is om een nieuwe tunnel, incl. nutsleidingen, te kunnen aanleggen naast de huidige tunnel onder het kanaal. De reservatiestrook loopt doorheen Klein Rusland en 'amputeert' het noordelijk deel van de wijk. Het nieuw masterplan houdt rekening met deze randvoorwaarde en voorziet geen bebouwing of verharding in deze zone, omdat het risico bestaat dat deze op termijn zouden afgebroken moeten worden, bij aanleg van de nieuwe tunnel.

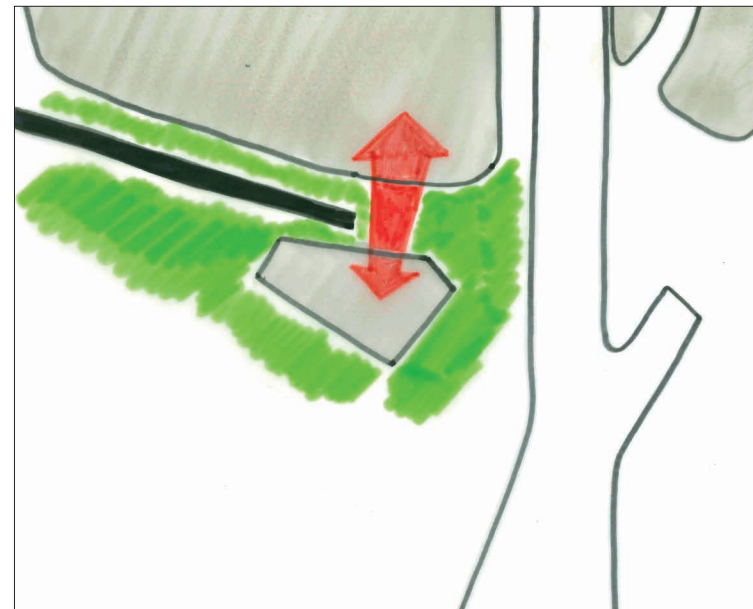


reservatiestrook amputeert noordelijk deel van de wijk

3. MASTERPLAN

Betere connectie tussen Klein Rusland en Debbautshoek

De aanleg van de nieuwe tunnel biedt echter ook kansen. De nieuwe tunnel zal dieper komen te liggen, waardoor de tunnelmond verder verwijderd zal zijn van het kanaal. De verbrede zone tussen de nieuwe tunnelmond en het kanaal, biedt kansen om op termijn een betere verbinding tot stand te brengen tussen de wijken Klein Rusland en Debbautshoek. De ruimte bovenop de nieuwe tunnel kan groen ingericht worden, met bomen en struiken, speelterreinen, wandel- en fietspaden, ...



betere connectie tussen Klein Rusland en Debbautshoek mogelijk door nieuwe, diepere tunnelmond

Woonwijk als schakel in het groen

Het nieuw masterplan voor Klein Rusland houdt rekening met de ruimere gewijzigde context rondom de wijk. Op termijn zal Klein Rusland in het zuiden en westen omgeven worden door groene belevingsruimten zoals de koppelingsgebieden, natuurgebied Callemansputte, Fabriek Energiek en de Zonneberg. Klein Rusland zal dan niet langer aanvoelen als een eindpunt, maar verbindt deze groenzones met het centrum van Zelzate. Het masterplan definieert duidelijke buitengrenzen als afbakening tussen de woonwijk en de groenzones en zet in op de zichten en verbindingen tussen de wijk en zijn groene omgeving.



nieuwe wijk definieert duidelijke buitengrenzen en zet in op zichten en verbindingen met zijn groene omgeving

3. MASTERPLAN

3.1.2 Klein Rusland als toekomstbestendige tuinwijk

Een erfgoedwaardige wijk

Klein Rusland wordt beschouwd als een exemplarisch voorbeeld van een tuinwijk in Vlaanderen. Zowel de stedenbouwkundige opbouw van de wijk, combinatie van een tuinwijkmodel met het idee van de lijnstad, als de architecturale compositie van de woningen zelf is uniek. De volledige wijk is vastgesteld erfgoed en 4 gekoppelde woningen in de zuidelijke hoeken van het K. Mercierplein zijn beschermd erfgoed.

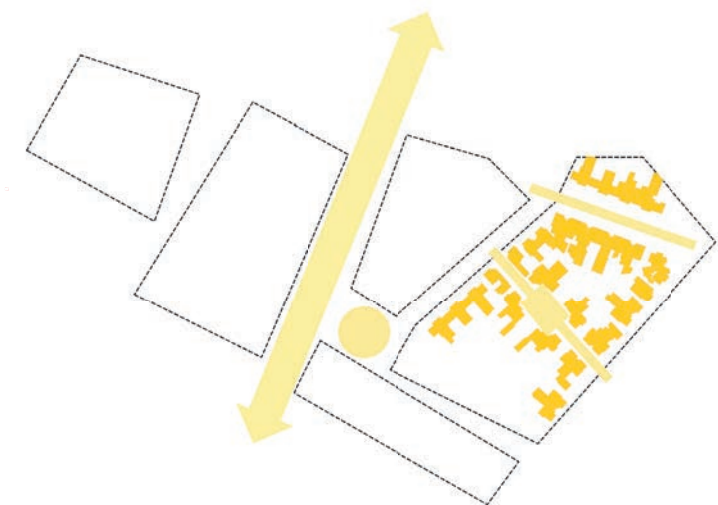
De woningen die momenteel beschermd zijn, verliezen echter hun betekenis door de impact van de reservatiestrook op de wijk en verkeren bovendien ook bouwtechnisch in zeer slechte staat. In overleg met het Agentschap Onroerend Erfgoed werd voorgesteld om de bescherming van deze woningen te laten vallen, op voorwaarde dat er in de A. Mechelincklaan 4 andere woningen (rode contour op plan) worden beschermd die het karakter van de tuinwijk blijvend kunnen uitdragen. Deze 4 woningen worden gerestaureerd zoals ze initieel ontworpen werden. De context rond deze 4 woningen (groene contour op plan) blijft bijdragen tot de erfgoedwaarde. Voor de overige woningen in dit bouwblok worden in onderling overleg voorschriften bepaald en opgenomen in een engagementsverklaring tussen de drie partijen (AOE, Woonmee & Gemeente Zelzate). Deze woningen kunnen vervangen worden door nieuwbouw, opgebouwd naar het volume en gevelbeeld van de originele woningen. Dus rekening houdend met de architecturale principes zoals verspringende gevels, platte daken, ... en met

“Op welke manier kunnen we de erfgoedwaarden van de tuinwijk valideren in een nieuw masterplan voor de wijk, dat ook rekening houdt met alle andere geldende randvoorwaarden?”



de omgevingsaanleg van de tuinwijk (voortuinen met lage, groene hagen, bomen in het straatbeeld, ...).

De D. Peniakofflaan behoudt zijn rol als centrale laan zoals ook beoogd in het idee van de lijnstad en wordt verder versterkt met de aanplant van hoogstammig groen. De laan vormt een groene verbinding tussen de Zonneberg en Debbautshoek. Het Koophandelsplein blijft een centrale ontmoetingsruimte, de ideale plek voor handel en/of gemeenschapsvoorzieningen in de plint (horeca, kinderopvang, buurtpunt voor wassalon of gemeenschappelijke berging voor tuinmateriaal, ...) en activiteiten zoals bijv. een buurtfeest.



tuinwijk-elementen definiëren de nieuwe stedenbouwkundige structuur

De woningen in het oostelijk deel van de wijk (tussen de Strijderslaan en A. de Clercklaan en in de J. de Tillouxaan, A. Mechelincklaan en Verminktenlaan) worden als 1e fase binnen het masterplan beschouwd.

3. MASTERPLAN



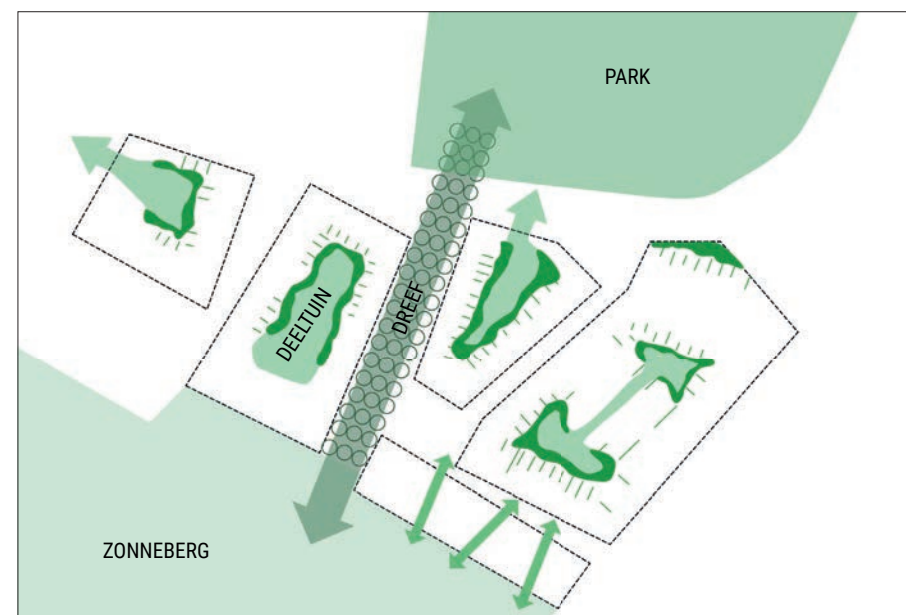
“Hoe maken we de wijk toekomstbestendig, rekening houdend met de te verwachten klimaatveranderingen?”

Een klimaatrobuuste wijk

Robuuste groen- en waterstructuren zijn essentieel om een nieuwe woonwijk toekomstbestendig te maken, rekening houdend met de te verwachten klimaatveranderingen. Het biedt de bewoners van de wijk schaduw, koelte en bescherming tegen oververhitting en overstromingen.

De D. Peniakofflaan wordt ingericht als brede, groene laan met ruime fiets- en wandelpaden, geïntegreerde groene speelplekken en geflankeerd door hoogstammige bomenrijen. Deze vormt een groene corridor en versterkt zo de relatie tussen de wijk en omringende groenpolen, zoals de Zonneberg met Fabriek Energiek en het park dat in de toekomst kan gerealiseerd worden (in de reservatiestrook, bovenop de nieuwe tunnel van de E34) en de verbinding met de wijk Debbautshoek versterkt.

Informele deeltuinen vormen het kloppend hart van elk nieuw woonhof. Deze collectieve tuinen liggen in het verlengde van de private terrassen/tuinen van de woningen errond en vormen zo een graduele overgang naar de straten met meer publiek karakter. In de omgevingsaanleg worden deze gradiënten versterkt door een passende groeninrichting met hoog- en laagstammig groen, speelvoorzieningen en ruimte voor fietsenstallingen. Waar mogelijk openen de deeltuinen het zicht op de omringende grotere groenstructuren, zoals bijv. in het westen richting park-/bosgebied in de koppelingsgebied en in het noorden richting het park boven de tunnel.



robuuste groenstructuur met lanen en informele deeltuinen

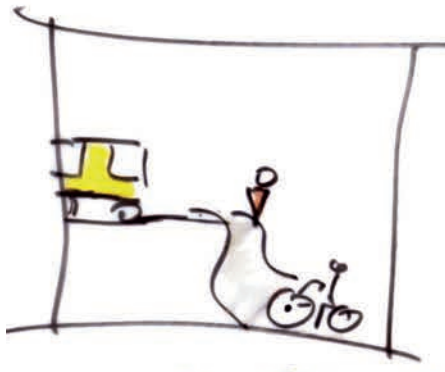


waterneutrale wijk met collectieve wadi's en regentuijn in de straten

Een toekomstgerichte wijk houdt ook rekening met wijzigingen in de waterhuishouding door in te zetten op voldoende ruimte voor waterinfiltratie. Het verzameld regenwater dat niet kan hergebruikt worden in de woningen, wordt afgevoerd naar collectieve wadi's in de centrale binnentuinen. De ondiepe wadi's zijn geïntegreerd in de groenaanleg van de binnentuinen en bieden extra speelruimte in droge periodes. Vanuit de wadi's worden overlopen voorzien richting de straten.

In de straten worden regentuijn geïntegreerd die het overtollig water kunnen opvangen en eventueel verder afvoeren uit de wijk. Lage beplanting in de regentuijn vormt de overgang tussen de verharding van de straat en de groene voortuinen aan de woningen.

3. MASTERPLAN



“Hoe zorgen we ervoor dat bewoners zich vlot kunnen verplaatsen en elkaar kunnen ontmoeten in de wijk?”

Een verbonden wijk

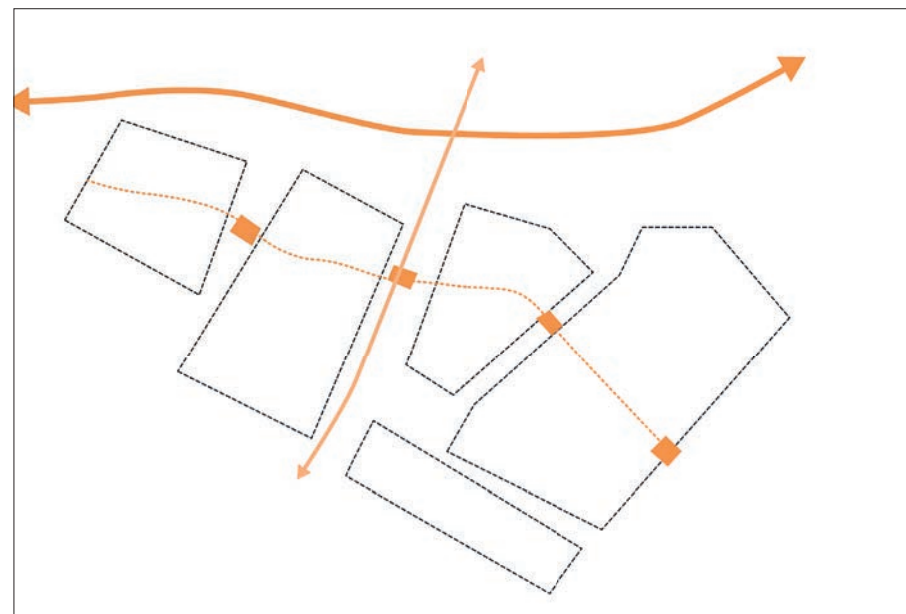
Trage verbindingen tussen de woonhoven zijn eigen aan de tuinvijk-gedachten en vormen een fijnmazig netwerk tussen de verschillende collectieve tuinen in de wijk voor voetgangers en fietsers. Waar deze de straten met autoverkeer kruisen, wordt extra aandacht besteed aan de aanleg van een veilig oversteekpunt.

Klein Rusland als autoluwe wijk betekent dat er meer ruimte is om in te zetten op ontmoeting, veiligheid, groen en water in de straten. Er wordt maximaal ingezet op het weren van overbodig autoverkeer en permanent geparkeerde auto's in de wijk. Een doordacht wegenis- en parkeerbeleid zorgt ervoor dat de basisbereikbaarheid van elke woning gegarandeerd blijft.

Voor elke woning/appartement wordt 1 parkeerplaats voorzien in de wijk, conform de geldende parkeernorm van het lokaal bestuur Zelzate. Desondanks valt te verwachten dat de werkelijke parkeernood in de wijk een heel stuk lager zal liggen, gebaseerd op het huidige aantal personenwagens per bewoonde woning in Klein Rusland en op andere sociale woonwijken in de omgeving waar ongeveer 1 op 3 een eigen wagen bezit.

In het masterplan wordt daarom rekening gehouden met een differentiatie in het parkeeraanbod:

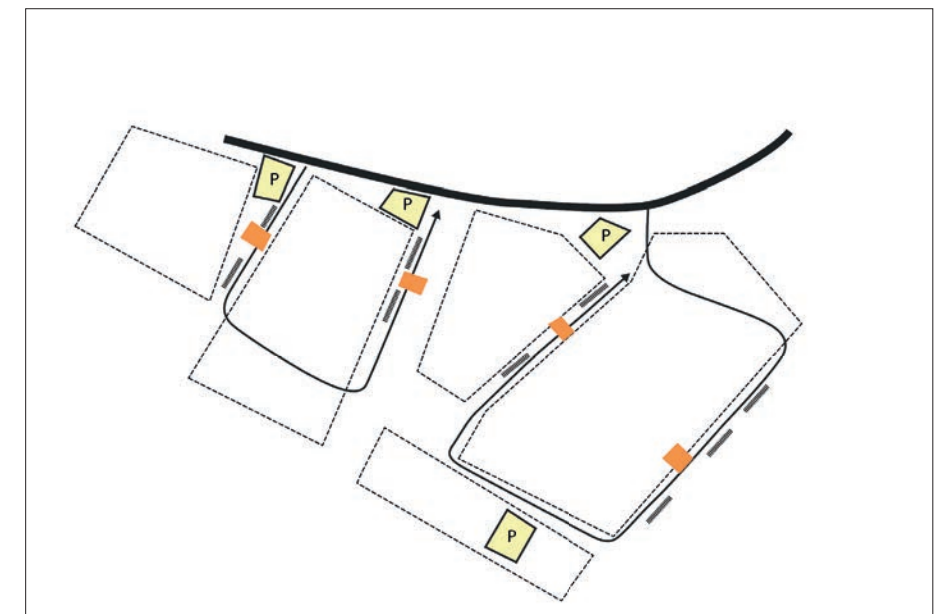
- 1/3e kortparkeren, gespreid over de wijk;
- 1/3e pocketparkings, nabij meergezinswoningen;
- 1/3e overloopparking voor lang parkeren.



een fijnmazig netwerk van trage verbindingen tussen de woonhoven

In elke straat zijn nabij de woningen plaatsen voor kortparkeren voorzien voor de hulpdiensten, verpleging aan huis, pakjesdiensten, mindervaliden, boodschappen uitladen, ... Deze maken deel uit van het straatprofiel en zijn uitgevoerd in (waterdoorlatende) verhardingen, vergelijkbaar met de inrichting van een woonerf.

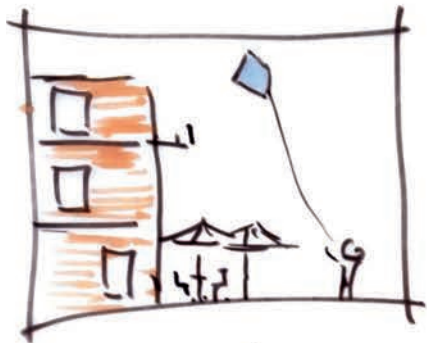
Verspreid over de wijk zijn pocketparkings voorzien, voornamelijk nabij de meergezinswoningen. Hier kunnen personenwagens van de bewoners voor langere tijd geparkeerd worden. Deze parkeerplaatsen worden voorzien in waterdoorlatend materiaal.



een autoluwe wijk met kortparkeren in de straten, pocketparkings nabij meergezinswoningen en een overloopparking voor lang parkeren

De overloopparking komt langs de rand van de wijk. In het verlengde van de hoofdtoegang tot de wijk, via de Schoolstraat, wordt parallel langs de weg ruimte voorzien om (op termijn) een overloopparking aan te leggen. Aangezien, o.b.v. de huidige parkeerbehoefte, valt te verwachten dat deze parkeerplaatsen weinig tot niet gebruikt zullen worden worden deze voorzien als groene parking.

3. MASTERPLAN



“Hoe voorzien we differentiatie in de wijk, zodat bezoekers en bewoners zich makkelijk kunnen oriënteren tussen bijzondere plekken?”

Een dynamische wijk

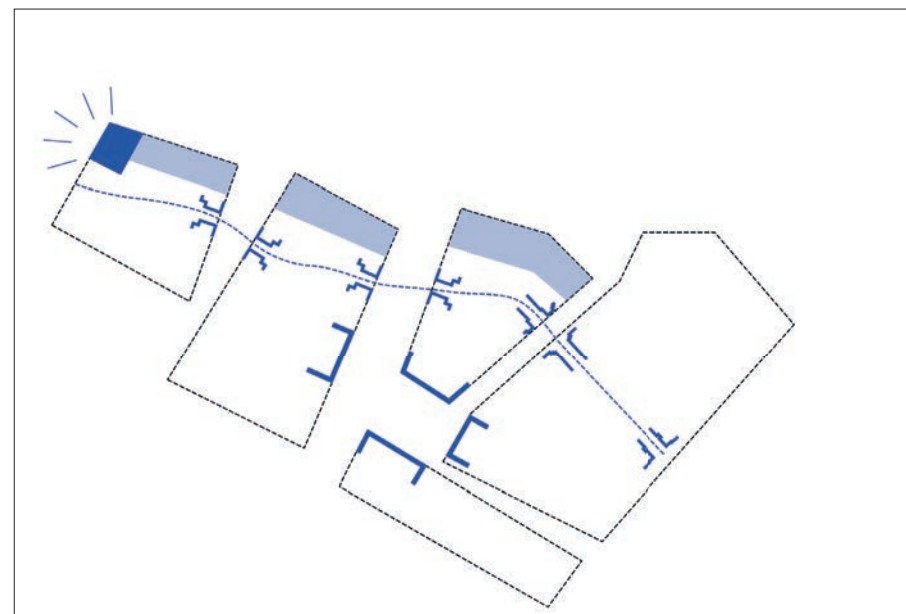
Differentiatie in de publieke ruimte en bebouwing zorgt voor een gevarieerd uitzicht en dynamiek in Klein Rusland. De publieke ruimte in de wijk biedt gradiënten in de omgang met groen, water, verbindingen, verhardingen en parkeren (zie voorgaande).

Ook wat betreft de bebouwing en woontypologieën wordt sterk ingezet op een gedifferentieerd aanbod. Zo markeren accenten in de bebouwing bijzondere plekken in de woonwijk: langs het Koophandelsplein in relatie tot het nieuwe gebouw van Fabriek Energiek, ter hoogte van de kruising tussen straten en fiets-/voetgangersdoorsteken, langs het toekomstig park boven de nieuwe tunnel en een hoogteaccent richting park/bos in het koppelingsgebied.

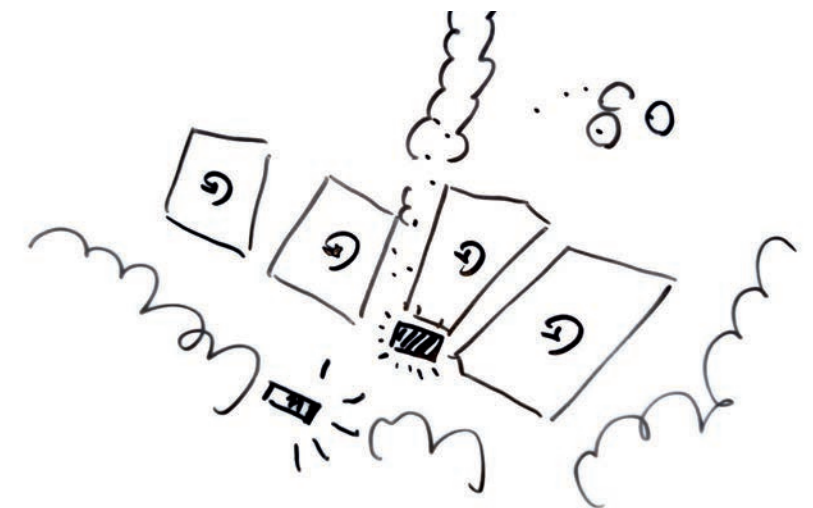
De woonbehoefte qua typologieën werd door de woonmaatschappij als volgt vooropgesteld (zie blz. 17):

- 16% met 1 slaapkamer (geen studio's)
- 68% met 2 slaapkamers
- 8% met 3 slaapkamers
- 6% met 4 slaapkamers
- 2% met 5 slaapkamers

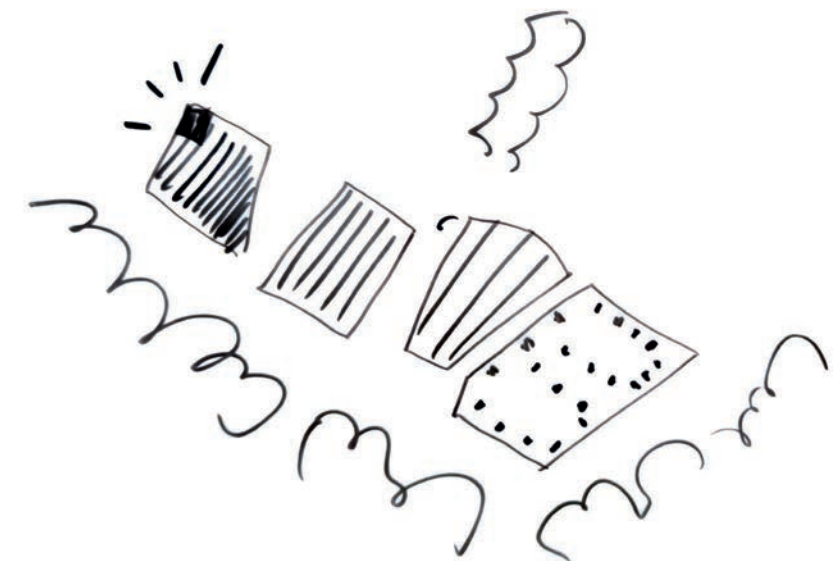
In het masterplan wordt ingezet op een combinatie van grondgebonden woningen en vooral meergezinswoningen, gezien de hoge vraag naar kleinere typologieën (met 1 of 2 slaapkamers).



accenten in de bebouwing markeren bijzondere plekken in de woonwijk



Fabriek Energiek als bovenlokale aantrekkingspool, het buurtplein als centrale ontmoetingsplek, informele binnentuinen in de woonhoven



een combinatie van grondgebonden en meergezinswoningen

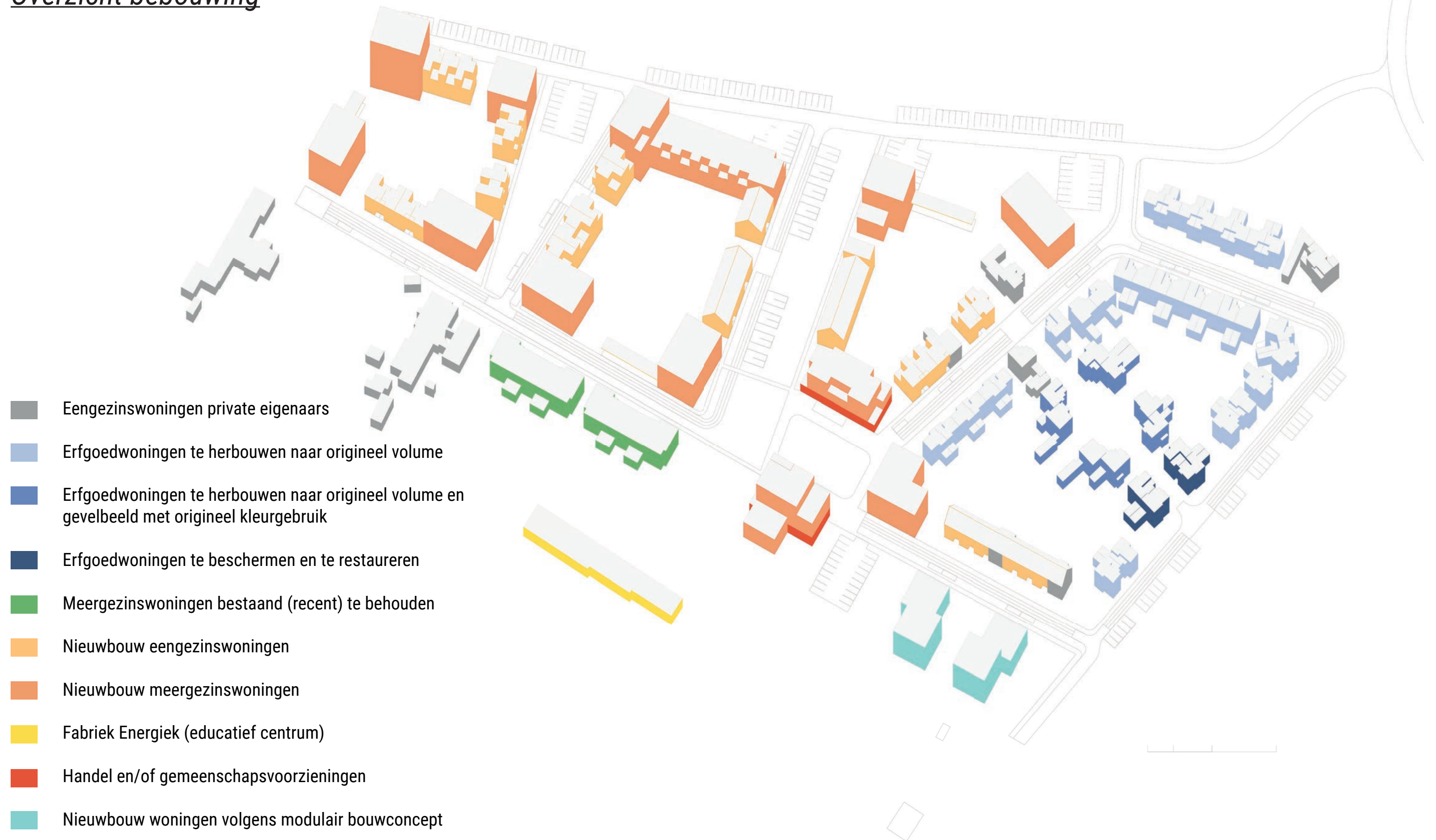
3. MASTERPLAN

3.2 Totaalplan

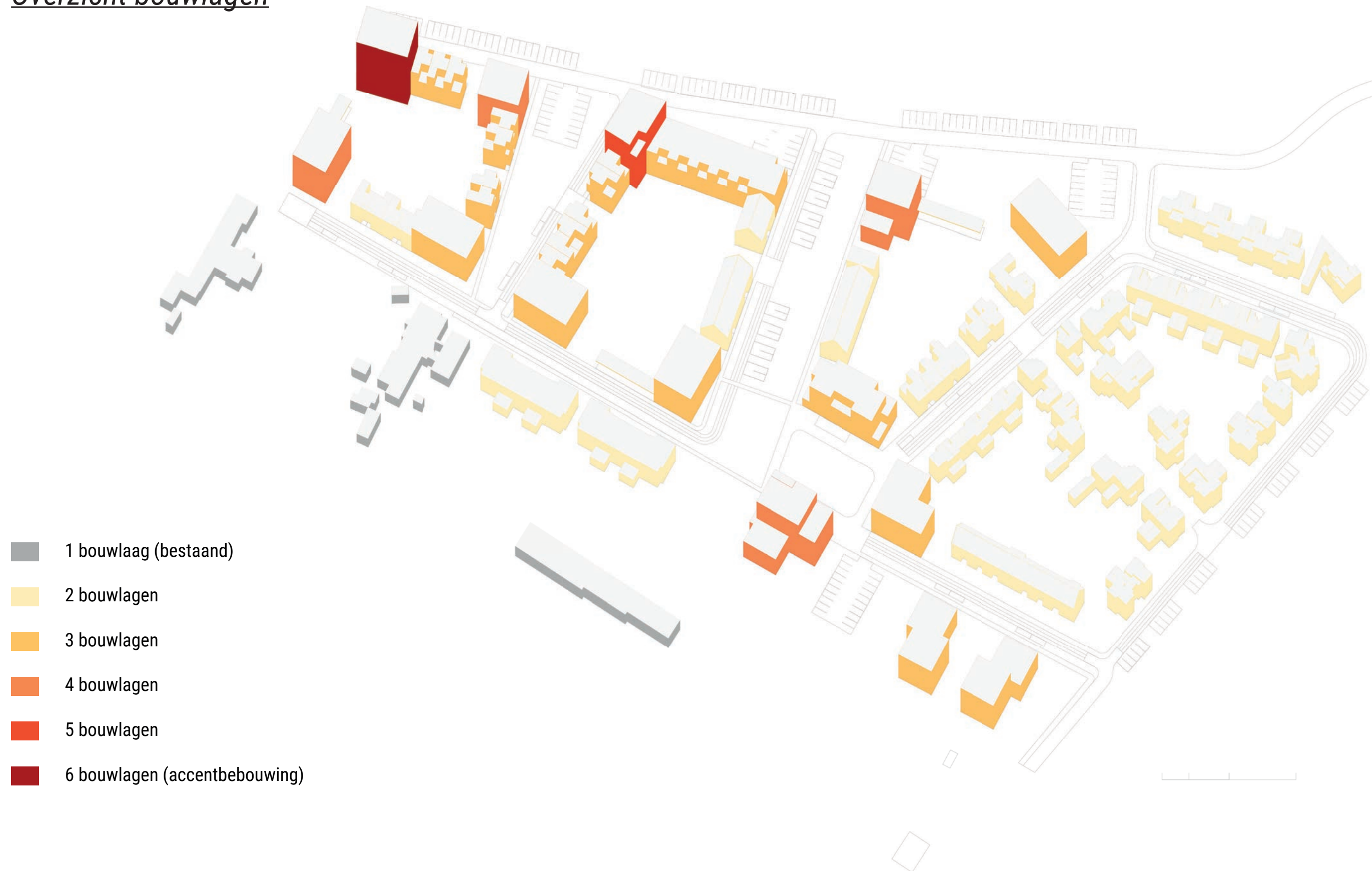


1. Woonhoven met deeltuinen
2. Centrale ontmoetingsplek met buurtondersteunend programma
3. Groene straten ingericht met regentuinen en bomenrijen
4. Zachte ruggengraat tussen de woonhoven
5. Zonneberg
6. Fabriek Energiek (educatief centrum)
7. Groene Noord-Zuid Dreef richting Zonneberg

Overzicht bebouwing



Overzicht bouwlagen



Overzicht zachte infrastructuur

- 
- The map illustrates the soft infrastructure of a residential neighborhood. It features a network of paths and green spaces (light orange) weaving through the blocks. A prominent red hatched line runs diagonally from the top left towards the bottom right, connecting different parts of the neighborhood. A thick yellow line curves along the top and right edges, while another yellow line runs vertically through the center. Buildings are represented by light blue 3D blocks. The legend on the left explains the color coding for these infrastructure elements.
- Fietssnelweg
 - Noord-Zuid Fiets- & wandelas richting Zonneberg
 - Zachte ruggengraat tussen de woonhoven
(fietsers en wandelaars)
 - Fijnmazig netwerk van paden en verblijfsplekken
doorheen de wijk

Overzicht auto-infrastructuur



Overzicht groenstructuur

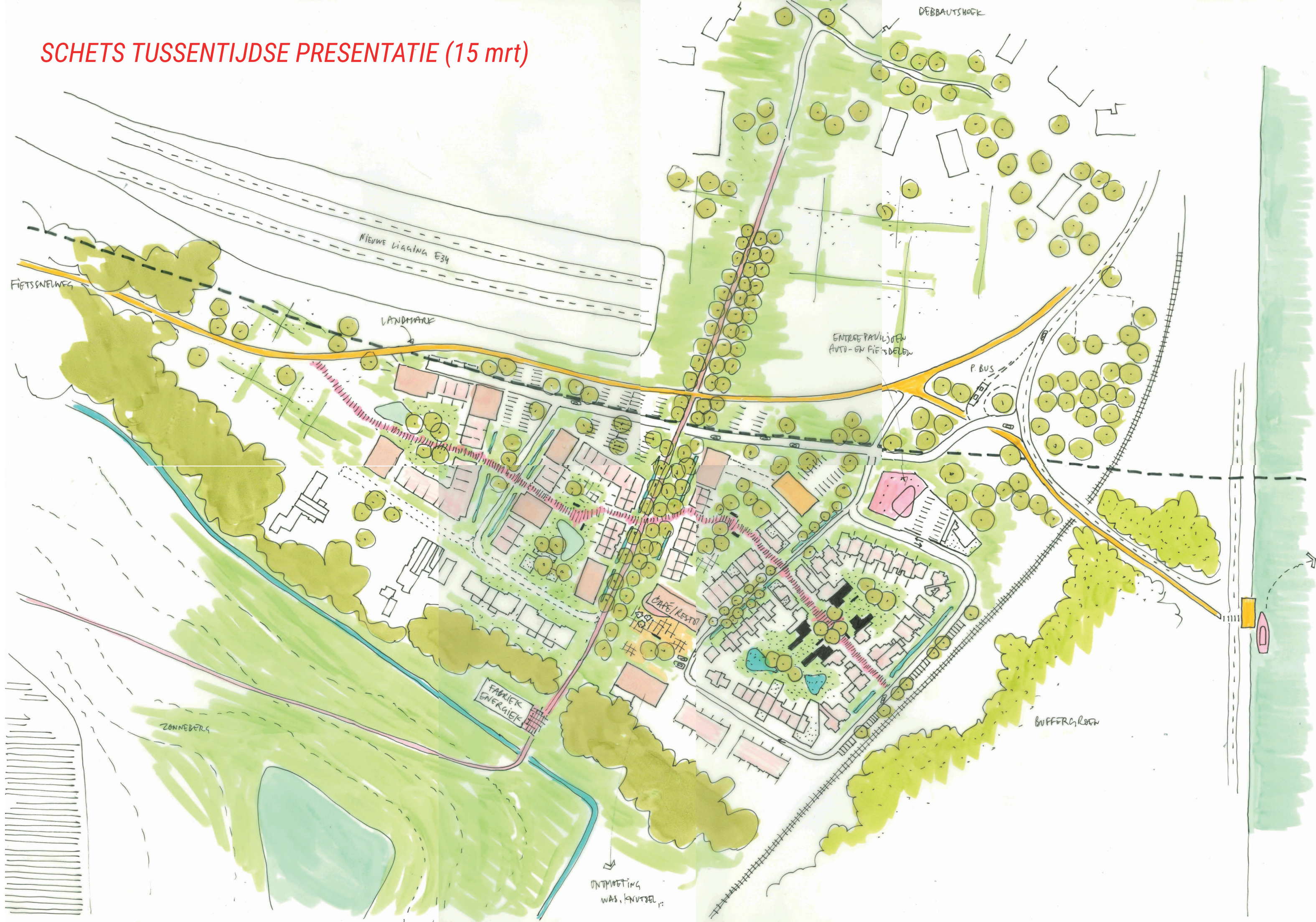


1. Groenstructuur semi-publieke woonhoven
- informele deeltuinen tussen de woningen
2. Groene Noord-Zuid Dreef richting Zonneberg
3. Groene straten ingericht met regentuinen en
bomenrijen
4. Centrale groene multifunctionele ontmoetingsplek
5. Zonneberg
6. Parkzone (boven nieuwe tunnel)

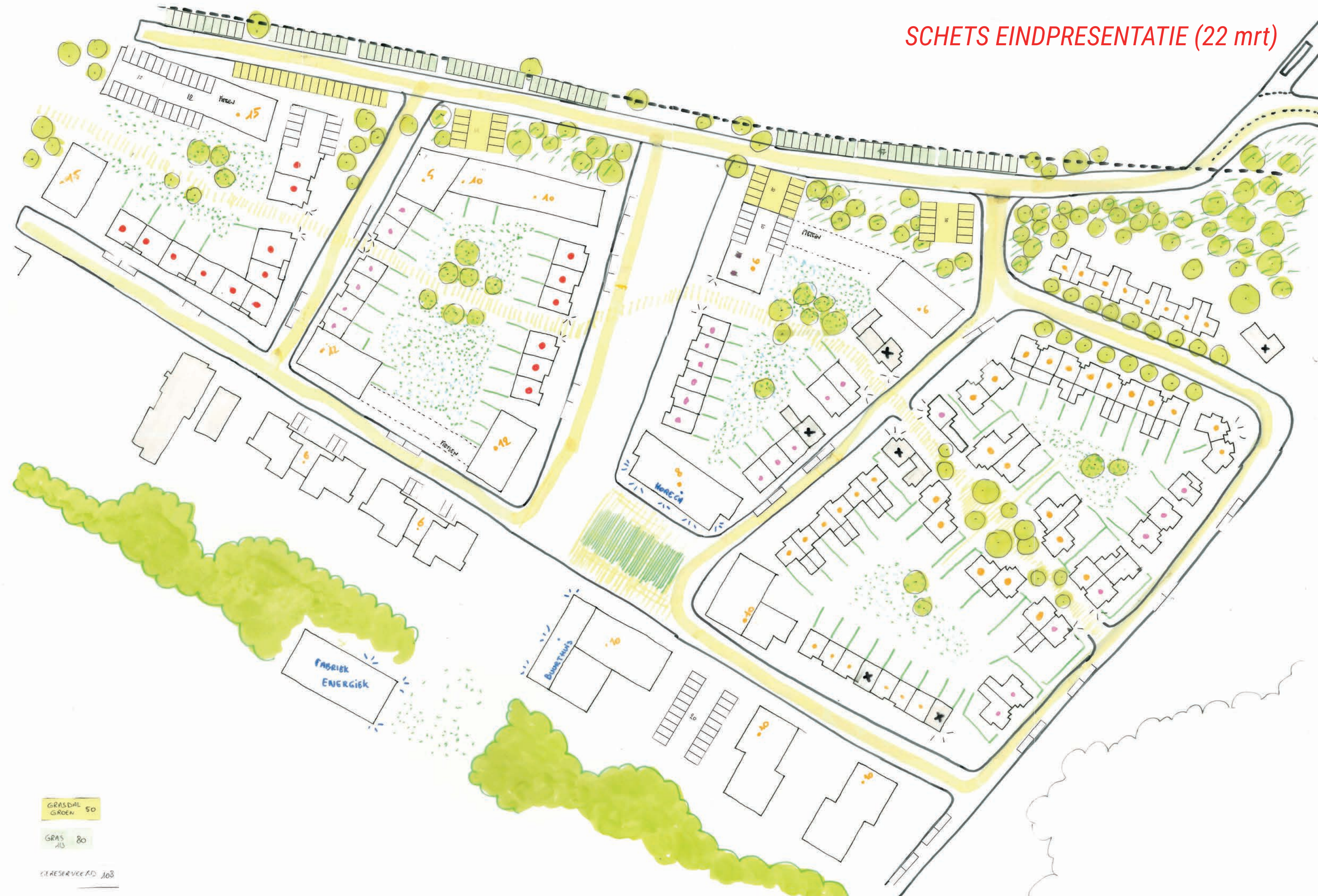
Overzicht waterstructuur



SCHETS TUSSENTIJDSE PRESENTATIE (15 mrt)



SCHETS EINDPRESENTATIE (22 mrt)

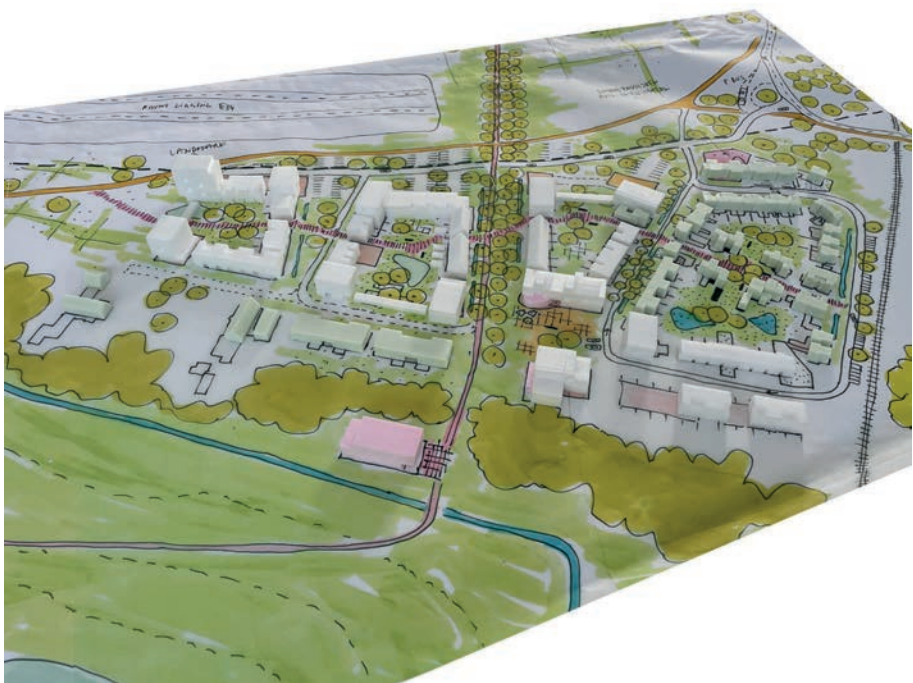


GRASDAL
GROEN 50

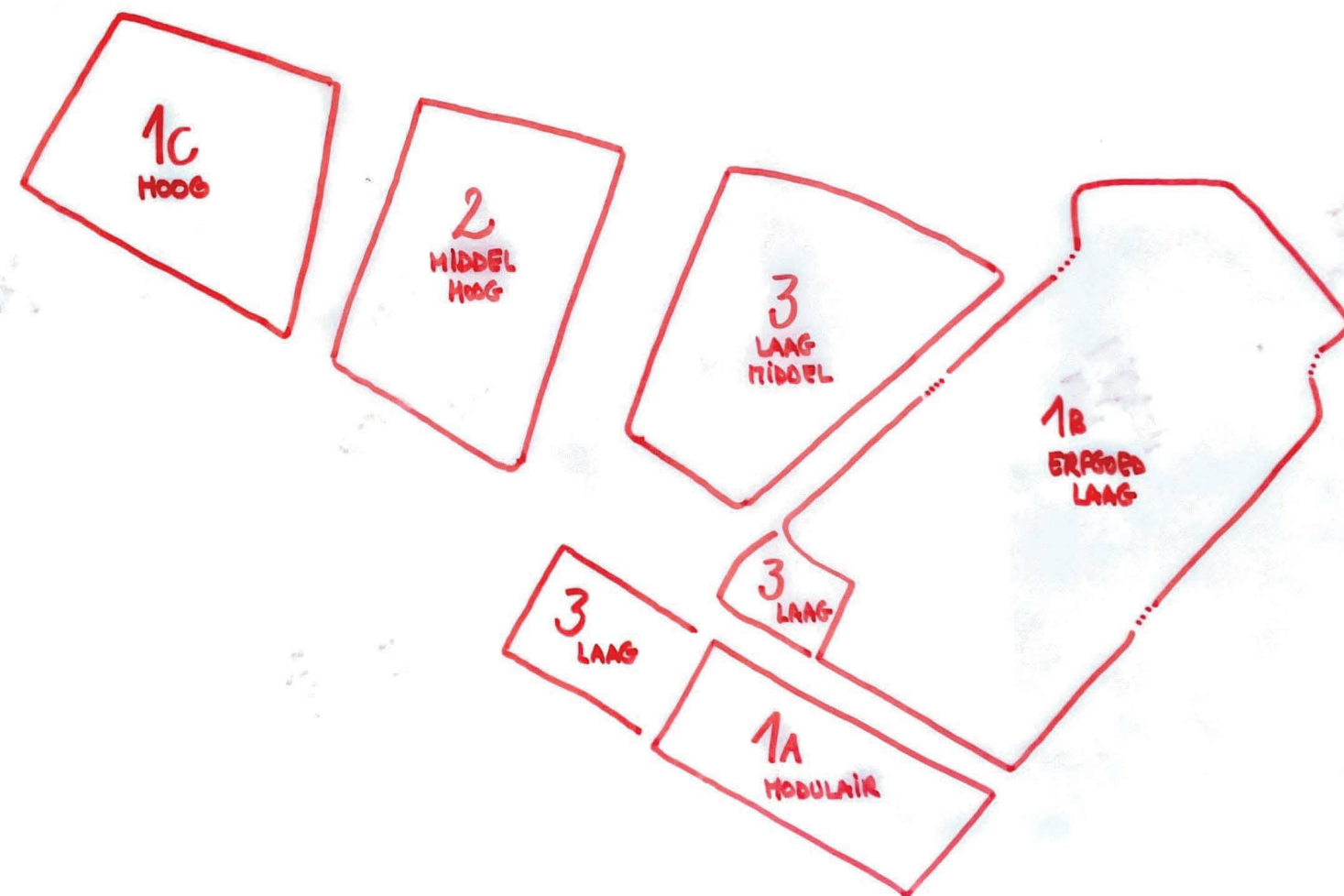
GRAS
80

RESERVEAD 108

FOTO'S MAQUETTE



SCHEMA: FASERING



FASERING

SCHEMA: POTENTIEEL AANTAAAL WOONEENHEDEN

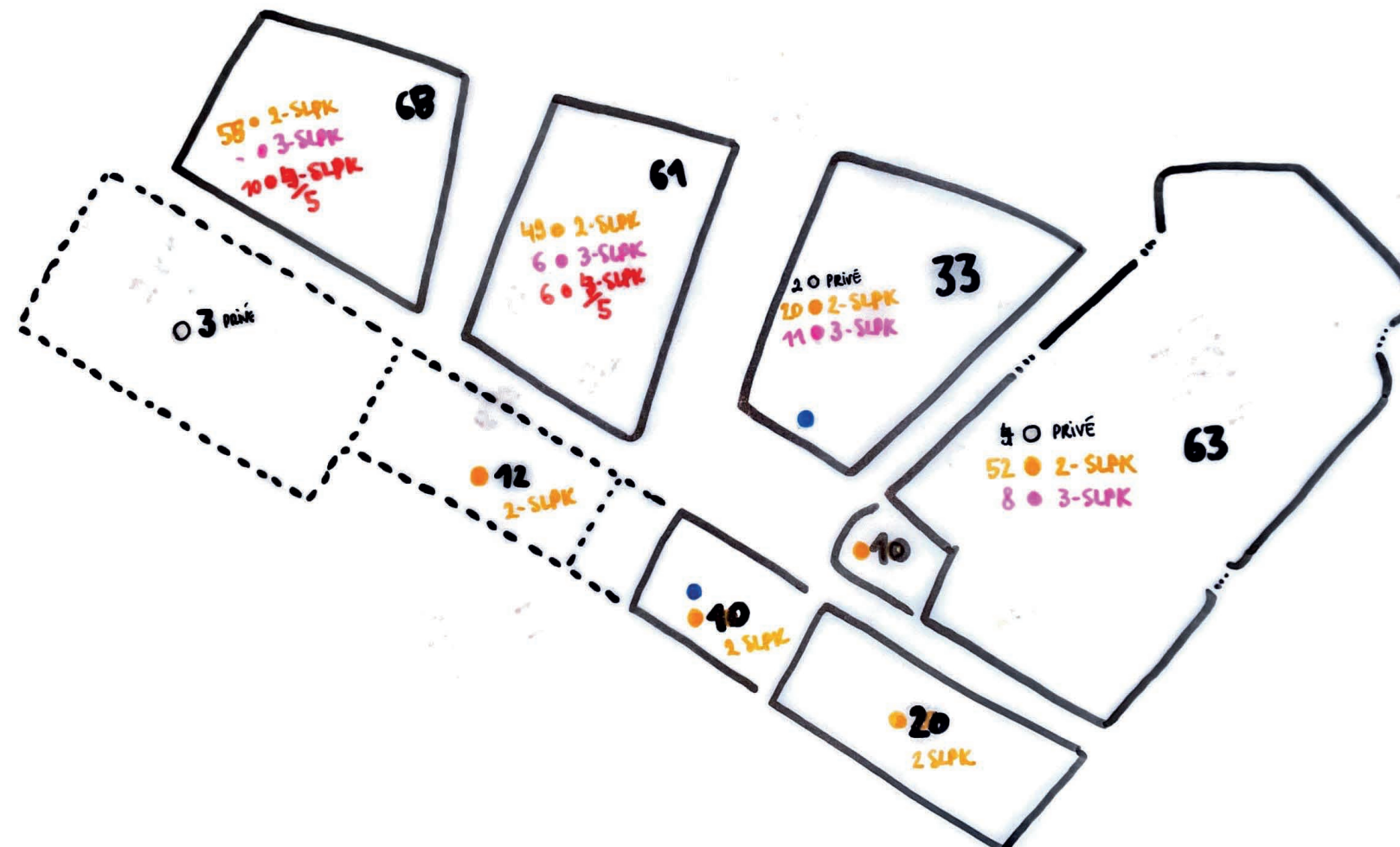
280 WON.

9 ○ PRIVE WONINGEN
DIE KUNNEN BEHOUDEN BQVU

230 ● 2-SLPK

25 ● 3-SLPK

16 ● 4/5-SLPK



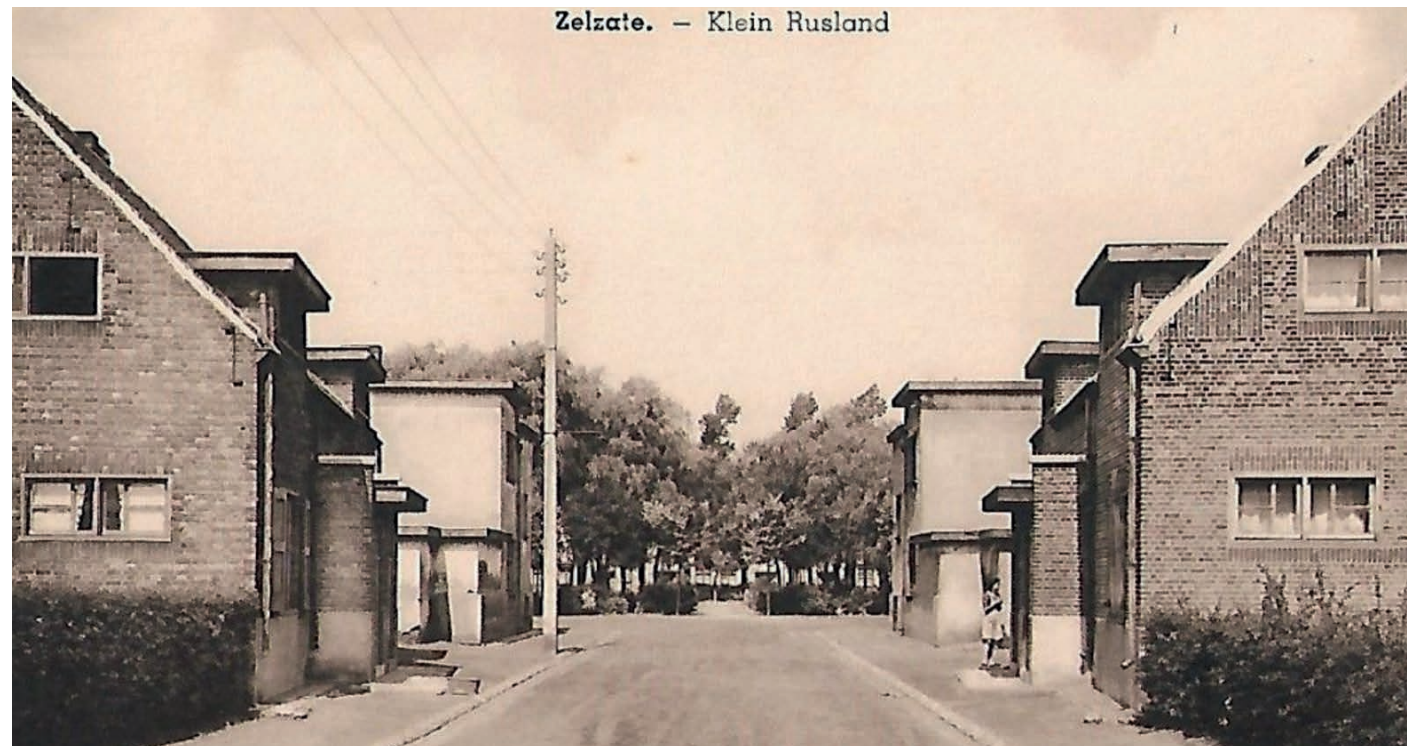
3. MASTERPLAN

3.3 Gradiënten in de publieke ruimte

*Referenties verhardings-materialen
in de publieke ruimte*



3. MASTERPLAN



Heindonk, Willebroek . profiel $\pm$ 10m

3. MASTERPLAN



Korte Veluwestraat, Mechelen . profiel $\pm 7m$



3. MASTERPLAN



3. MASTERPLAN

Specifieke plekken in de wijk

Het oude groen ingerichte K. Mercierplein komt te vervallen door de reservatiestrook. In het masterplan wordt dit opgevangen door het Koophandelsplein in te richten als centrale, groene, multifunctionele ontmoetingsruimte.



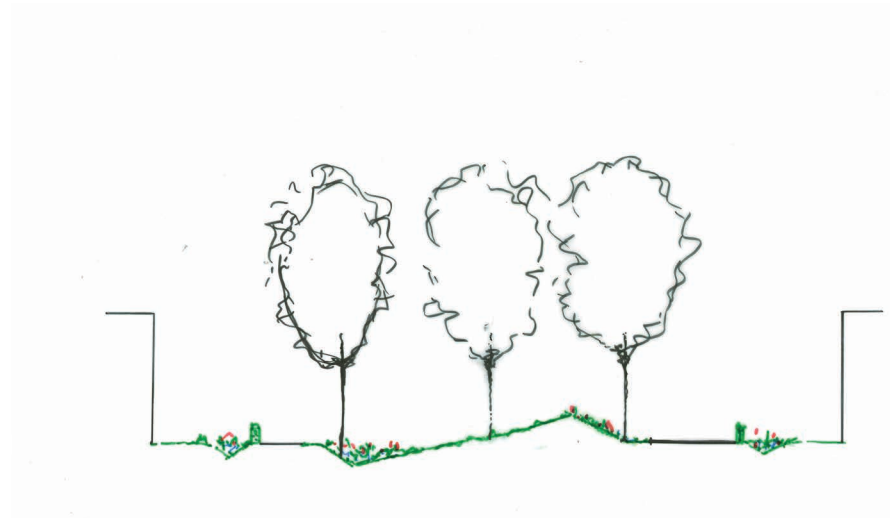
3. MASTERPLAN

Een groen ingericht Koophandelsplein ter vervanging van het K. Mercierplein



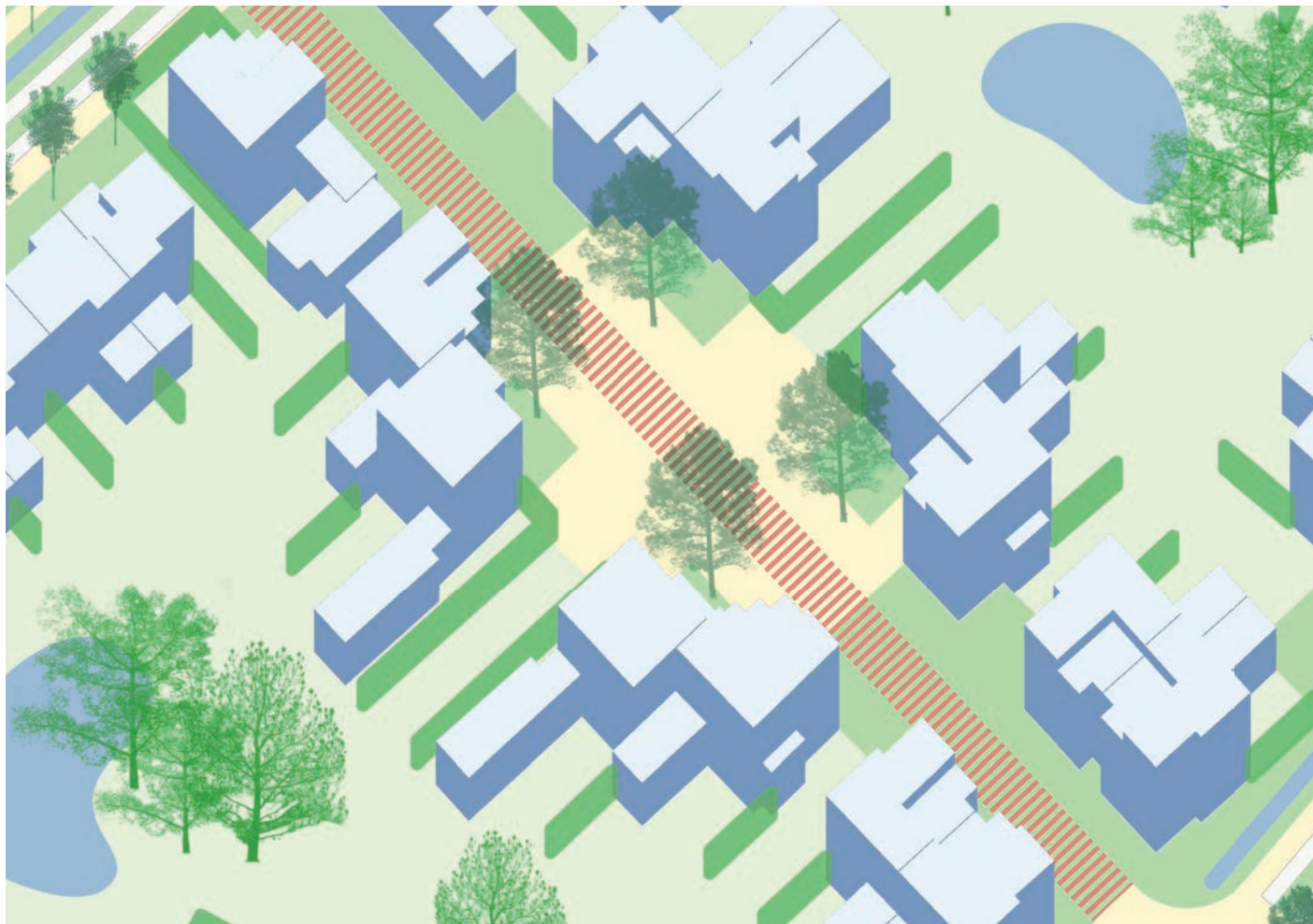
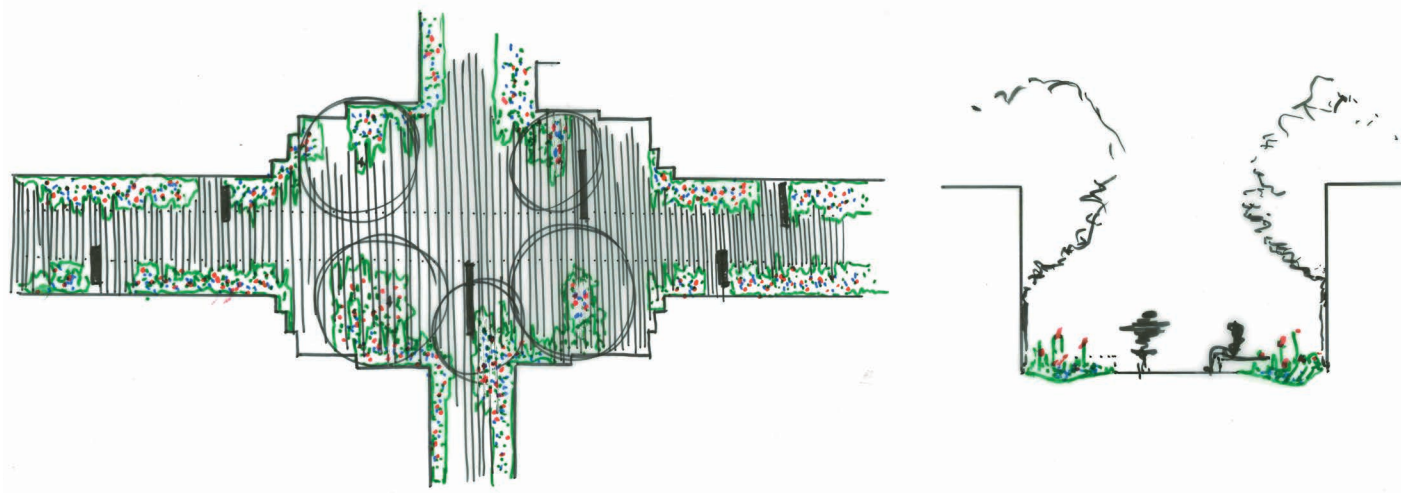
3. MASTERPLAN

De D. Peniakofflaan als centrale groene as volgens het lijnstadmodel



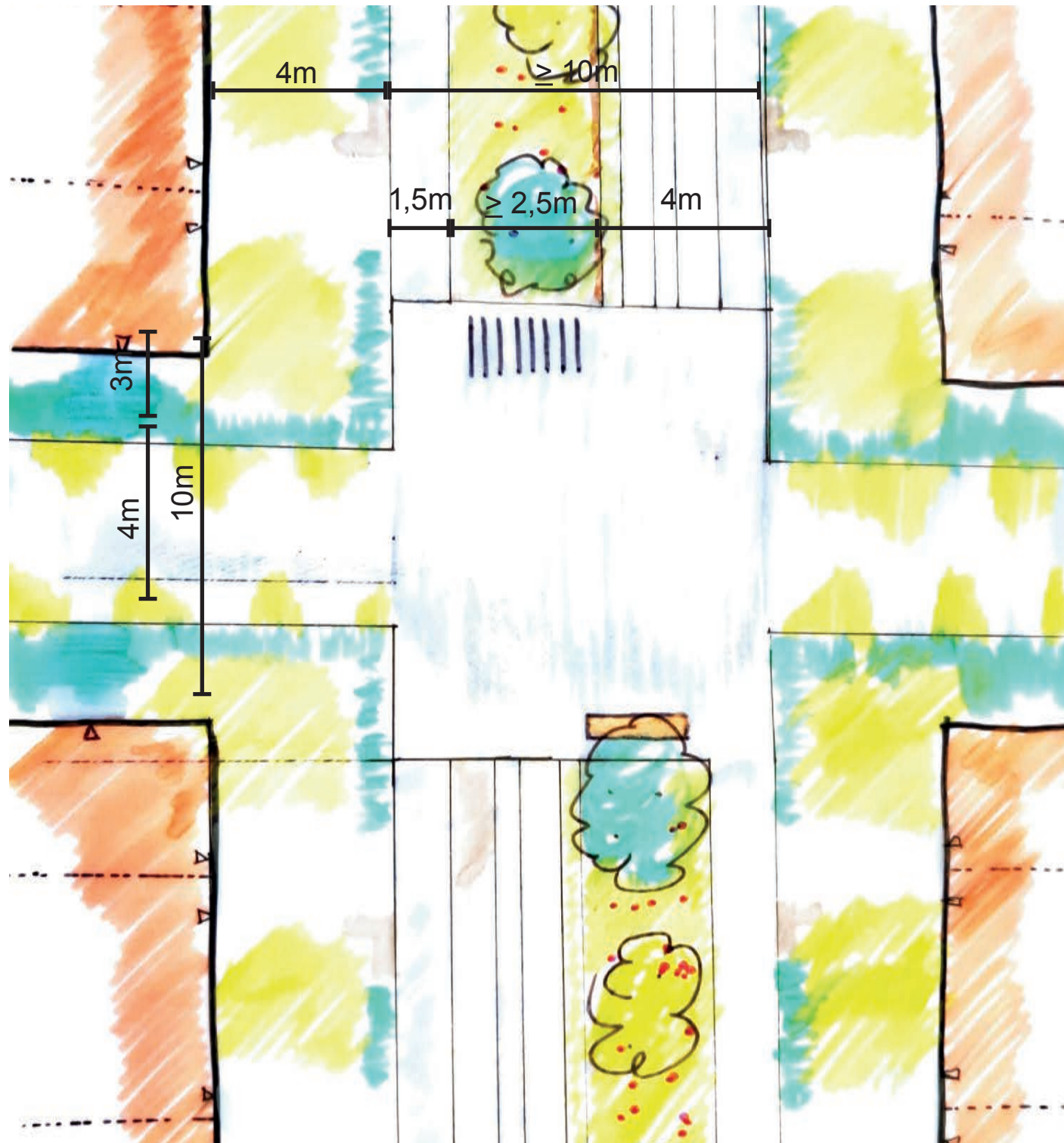
3. MASTERPLAN

*Fijnmazig netwerk van trage
verbindingen / Mechelincklaan*

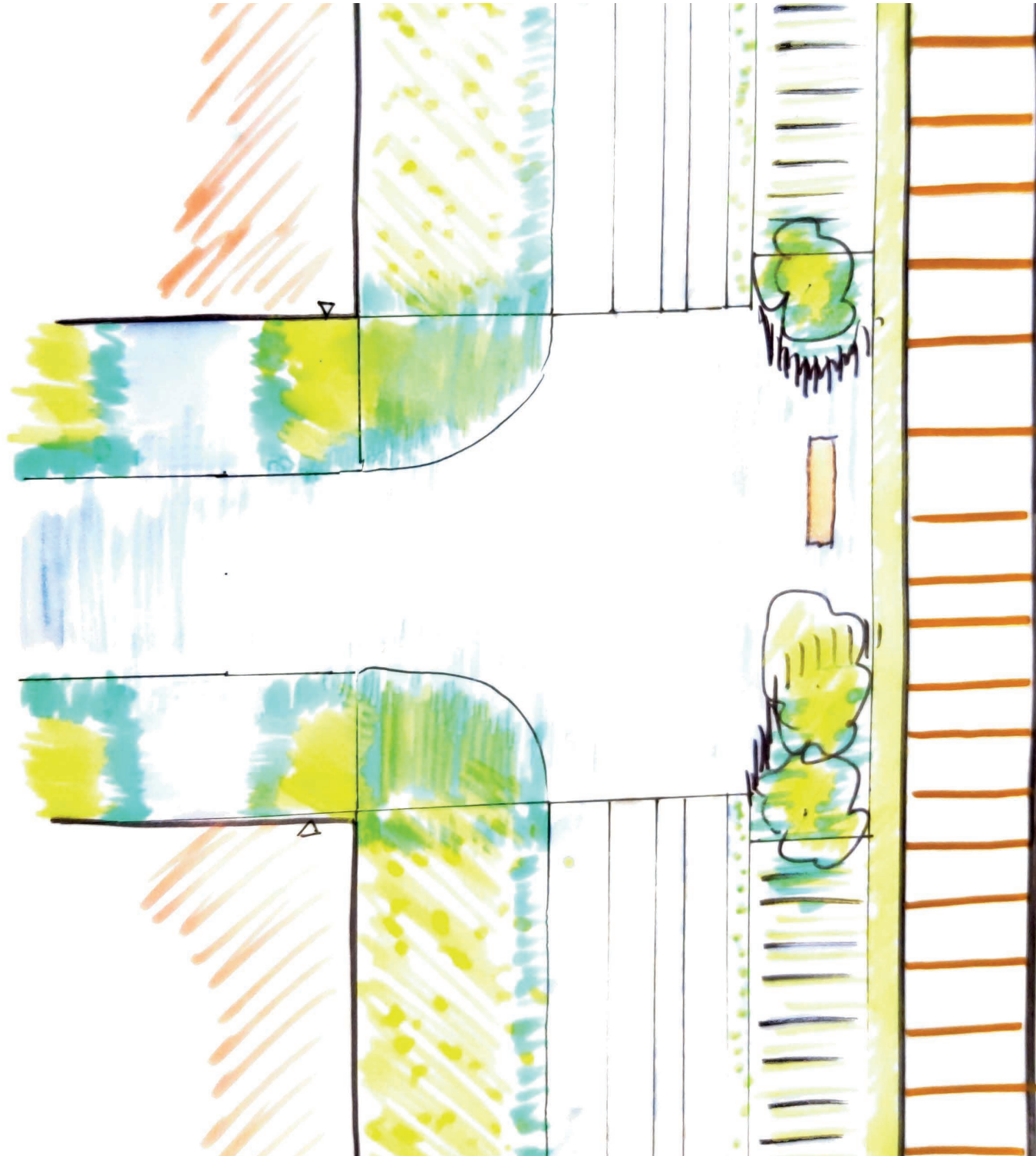


3. MASTERPLAN

Straatprofiel



3. MASTERPLAN



3. MASTERPLAN

Groen ingerichte deeltuinen



3. MASTERPLAN



1. INTRODUCTIE

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Doel van de workshop
- 1.3 Ambitiekader
- 1.4 Aanpak workshop

2. INFORMATIE OVER DE WIJK

- 2.1 Situering en huidige situatie bestaande wijk
- 2.2 Programma nieuwe wijk
Syntheseplan - macro-schaal
- 2.3 Ruimtelijke context
 - 2.3.1 Projecten rondom de wijk
 - 2.3.2 Erfgoed
 - 2.3.3 Mobiliteit
 - 2.3.4 Omgevingsaanleg
 - 2.3.5 Waterhuishouding
 - 2.3.6 Bodemkwaliteit- en stabiliteit
 - 2.3.7 Nutsleidingen
 - 2.3.8 Geluid
 - 2.3.9 Stedenbouwkundige context
- Orthofoto en syntheseplan - meso-schaal
- Orthofoto en syntheseplan - micro-schaal
- 2.4 Voortraject

3. MASTERPLAN

- 3.1 Concepten heropbouw wijk
- 3.2 Totaalplan
- 3.3 Gradiënten in de publieke ruimte

4. BEELDKWALITEITSPLAN

- 4.1 Beeldkwaliteit architectuur
- 4.2 Referenties wijkrenovatie

4.

BEELD

KWALITEITS

PLAN

4. BEELDKWALITEITSPLAN

4.1 Beeldkwaliteit architectuur

'Dorpse Architectuur'

"Al te vaak vallen de dorpskernen in Vlaanderen onder het mom van het verdichtingsdiscours ten prooi een generieke appartementsgebouwen die niet bijdragen aan de verblijfskwaliteit, de leefbaarheid of klimaatrobustheid van het dorp."

- Wat is kwalitatieve 'dorpsarchitectuur'?
- Op welke manier kan ze tot stand komen?
- Op zoek naar alternatieven werkte AR-TUR een Toolbox Dorpse Architectuur uit

"Met de Toolbox Dorpse Architectuur willen we overheden, projectontwikkelaars, ontwerpers, adviesraden en geïnteresseerde bewoners uitdagen om het gesprek over kwalitatieve dorpsarchitectuur aan te gaan. De dialoogtool zetten we in als extra tool om enerzijds kwaliteiten in het dorp te herkennen en te interpreteren en anderzijds het gesprek aan te gaan over concrete nieuwe projecten."









4. BEELDKWALITEITSPLAN

4.2 Referenties wijkrenovatie

Welke referenties?

- Reconversie sociale woonwijk, type tuinwijk
- Combinatie van vraagstukken rond energie + erfgoed + samenleven

Voorbeelden

- Egelsvennen, Mol (Molse Bouwmaatschappij)
- Tuinwijk Ter Elst, Heverlee
- Parkwijk, Turnhout (woonmaatschappij Woonboog + Stad Turnhout)
- Mimosawijk, Oostende (Woonsprong)
- Waterschei-Noord en Nieuw-Texas, Genk

Egelsvennen, Mol

Molse Bouwmaatschappij



- 1968-1981
- Scandinavisch modernisme
- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/302469>
- Renovatie volledige wijk
- Wijkregisseur Ar-Tur
- Modelwoning gerenoveerd – leren uit renovatie 1 woning



"Gij woont in de
schoonste wijk van
België", complimenteerde
Luc Dhoore in 1975 de
bewoners van de nieuwe
wijk Egelsvennen. Hij was
toen staatssecretaris
voor Streekeconomie,
Ruimtelijke Ordening en
Huisvesting. Een integraal
masterplan dat energie,
erfgoed en samenleven
combineert moet de wijk
50 jaar later een nieuw
elán geven.

INTEGRALE RENOVATIE VAN EEN ERFGOEDWIJK

Parkwijk Egelsvennen maakt zich klaar voor de toekomst

Erik Schoofs, directeur van de Molse
Bouwmaatschappij, **Edith Wouters**,
artistiek coördinator bij het platform
voor architectuur en ruimte AR-TUR
en **Karina Van Herck**, onderzoeker
bij het agentschap Onroerend
Erfgoed, vertellen hoe ze met een
divers team en hedendaagse ambities
het pilotproject in Vlaanderen
aankakken.

Hoe uitdagerijk is deze wijk?
Karina: "Tussen 2011 en 2016 voerden
we een onderzoek naar de erfgoed-
waarden van sociale woonwijken
in Vlaanderen. Toen hebben we 24
gelijkwaardige 'tapstijven' geïnventariseerd,
waarvan tien met een hoge
erfgoedwaarde. De wijk Egelsvennen
is uniek door zijn natuurlijke inplanting
in het bestaande bos en grote
open ruimtes."

"Het idee van een collectieve tuin
is een vernieuwende manier
van verkavelen. Enerzijds heb je
compacte woningen en anderzijds
behoud van grote open ruimtes. De
wijk is bovendien autobas met grote
voetgangerszones en verschillende
speelplekken. De woningen liggen
met hun voorkant aan de groenzone
en met hun achterkant aan de straat.
Gelijkwaardige visies zien we vandaag
vaker terugkomen, dus de wijk was
zijn tijd vooruit."

Welke uitdagingen kent de wijk?
Edith: "De uitdagingen stellen zich
zowel op sociaal, ruimtelijk als
energetisch vlak. De oorspronkelijke



**Karina Van
Herck aan
het woord
over het
pilotproject
Egelsvennen.**

bewoners vonden een kleine keuken
en berging prima. Ze waren ook
blij om allemaal van dezelfde generatie
of achtergrond. Dat vergemakkelijkt
een goed onderling contact.
Tegenwoordig heeft iedereen meer
spullen en nood aan meer comfort.
Bovendien zijn de energienormen
strenger geworden en is er een sterke
mix en verloop van bewoners in de
wijk. Tegen deze veranderingen is de
wijk niet meer bestand."

Karina: "We hebben een sterke
individualisering meegemaakt. Vandaag
is dat wel aan het kantelen en leggen
we de nadruk weer op samenleven.
Denk maar aan cohousing of andere
deelsystemen. Het is interessant om
te onderzoeken of daar kansen liggen
voor deze wijk."

Edith: "Die individualisering uit zich
ook in de uitstraling van de wijk.
Vlaanderen staat bekend om hun
kosterijen en dat is hier niet anders.
De oorspronkelijke ideeën die
menselijk contact en eenheid moesten
bevorderen, gaan verloren aan hoge
tuilmuren, tuinbergingen en heraan-
gelegde voortuinen. Bovendien is er
een vernieuwde eigenaarschap: eigenaars
wonen naast sociale huurders
die niet even lang blijven. Daardoor
kunnen we niet zomaar alle woningen
renoveren."

Edith: "Omdat er duidelijk een actualiserings
nodig is, zijn wij al enkele
jaren bezig met de Wijkmotor. Dat
werkmodel stimuleert een gezamenlijke
aanpak voor de wijk van de
SHM, het lokale bestuur en de private



**Burgemeester van Mol Wim Catyans links en voorzitter
van de Molse Bouwmaatschappij Georges Claes rechts,
mochten de modelwoning officieel openen.**

eigenaars. Het bevordert evenzeer
de zoektocht naar koppelingen en
een duurzaam beheer. Met AR-TUR
vervullen we tijdelijk de rol van wijk-
regisseur, met de expliciete ambitie
om die rol door te geven. De Molse
Bouwmaatschappij heeft een eerste
modelwoning gerenoveerd en we
stellen momenteel een masterplan op
voor de toekomst van de wijk."

**Hoe is die modelwoning
tot stand gekomen?**

Erik: "Door de erfgoedwaarde van de
woningen zelf en de wijk als geheel
is een traditionele, individuele renovatie
niet gewenst. Om alle mogelijke
markten in kaart te brengen, te
verhellen en de woning energetisch
te renoveren, pakten we één woning
volledig aan met eigen middelen."

"We hebben de bestaande woning
langs buiten ingepakt met isolatie,
zonder het uitzicht van de typische
bakstenenarchitectuur te verliezen. We
lieten de originele baksteen oprijzen
bakken en maakten daarmee een
nieuwe buitenmuur. De koudebrug
aan de betonbalk hebben we opgelost
door een prefab betonnen voor-
zetbalk te plaatsen. Alle ramen zijn
vervangen in de originele donker-
groene kleur en de indeling van de
woning is geroptimaliseerd. Verder
is de vloer vernieuwd en voorzien
van vloerverwarming. Het resultaat
is erg geslaagd, maar er zijn zeker

verbeterpunten om de renovatie van
de andere woningen te optimaliseren.
Zo'n grondige renovatie kan enkel als
de woningen onbewoond zijn. Wat
een extra uitdaging is."

**Hoe zal het toekomstige
masterplan een antwoord
bieden op al deze uitdagingen?**

Edith: "Het masterplan zal niet alleen
kijken naar de ruimtelijkheid van de
wijk, maar ook naar de onderliggende
stromen die zo'n wijk doen werken.
Qua renovatie liggen er bijvoorbeeld
enorm veel kansen in een collectieve
aanpak. Er zijn natuurlijk fondsen
en subsidies die financieel helpen.
Maar een grote troef is dat één grote
eigenaar, de SHM, al meer dan de helft
van de woningen gaat renoveren.
Ideaal zou zijn dat de eigenaars ook
van dat schaalvoordeel profiteren. Is
een groepsaankoop voor sommige
materialen mogelijk? Kunnen ze hun
woning mee renoveren? Of kunnen ze
hun te renoveren woning ruilen tegen
een gerenoveerde woning? Dat zijn
erg complexe vragen waarop we een
antwoord proberen te bieden."

"Het is tijd om het collectieve verhaal dat
oorspronkelijk in de wijk aanwezig was,
weer aan te wakkeren."

Karina Van Herck, onderzoeker bij het agentschap Onroerend Erfgoed



Erik: "Het is de modelwoning als
voorbeeld hoe we de eigenaars
in de wijk te overtuigen met te
stappen in het renovatieverhaal.
We zullen proberen om per woning
een eigen traject uit te werken. Dat
moet de eigenaars de mogelijkheid
geven om naast een totaal-ook een



"We willen aantonen dat alle
bewoners samen een sterker
verhaal kunnen vertellen."

Edith Wouters, artistiek coördinator bij
het platform voor architectuur en ruimte AR-TUR



bewonersverhalen een sterke rol. We
proberen aan te tonen dat iedereen
deel uitmaakt van de wijk en dat de
bewoners samen een sterker verhaal
kunnen vertellen. Bewoners hebben
een sterke invloed op het uitzicht en
dus ook op de unieke erfgoedwaarde
van hun wijk."

Karina: "Het is inderdaad tijd om het
collectieve verhaal dat oorspronkelijk
in de wijk aanwezig was, weer aan te
wakkeren. We moeten de bewoners
ervan bewust maken welke voordelen
zij hieruit kunnen halen. Niet enkel
financieel, maar ook naar leefomgeving
en -kwaliteit toe. Denk maar aan een
collectieve energievoorziening, deelmobiliteit,
gedeeltelijke groenonderhoud... Dat
past allemaal in het oorspronkelijke
gedachtegoed van de wijk."

**Wat na de opmaak van
het masterplan?**

Edith: "Om dit allemaal op lange
termijn vol te houden, is er naast

"Er liggen dus enorm veel kansen
in de integrale aanpak die we voor
ogen hebben. Egelsvennen is een
pilotproject dat alle soorten woon-
wijken kan inspireren."

Tuinwijk Ter Elst, Heverlee

Stad Leuven



- 1955-1958
- 240 woningen i.o.v. gemeentebestuur
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/120617>



Leuvense tuinwijken

Wijk Ter Elst Heverlee



Leuvense tuinwijken

- **Parallellen met tuinwijken in Vlaanderen en Europa**
bvb. Limburgse cités (Eisden, Waterschei, Zwartberg, Winterslag, Houthalen, Heusden-Zolder, Beringen), Brussel, Parijs, Grenoble, Letchworth UK, ..

Europees Lerend Netwerk "Garden Cities of Tomorrow"



- Harmonische variatie in de oude tuinstad van Eisden.
- De wijken Mommenglas en Op't Einde grepen met hun kleine rijwoningen langs nieuwe straten terug naar de 19de-eeuwse norm voor arbeiderswijken.
- In de koloniascités heeft de specifieke variatie plaats moeten ruimen voor strakke uniformiteit.

Klimaatwijk Ter Elst

Transitievisee naar 2050 - verbeelding

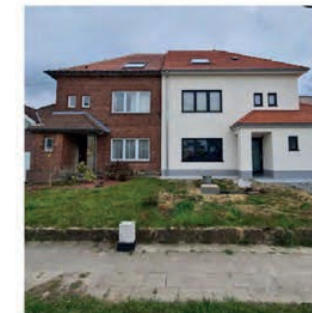


Transitievisee

Hoe zetten we stappen naar 'Klimaatwijk Ter Elst 2050'?

twee afwerkingen isolatie mogelijk:

- baksteenstrips
- wit geschilderde baksteenstrip



20% PV discreet



Wat is een individuele LW warmtepomp?



Figuur 39: Concept van een split LW WP

"clusteren van warmtepompen in voortuin"



"Door het wegnemen van voortuinparkeren kunnen twee warmtepompen worden ingewerkt in de erfgrens tussen twee woningen."

"De energybox wordt uitgerust met een fietsnietje en ingewerkt in de haag. Door te clusteren versnelt de individuele aanpak."

"De total cost of ownership is het goedkoopst voor de LW warmtepomp"

Transitievisee

Hoe zetten we stappen naar 'Klimaatwijk Ter Elst 2050'?

De bewoners

aantal gezinsleden in huishouden (o.b.v. statistische sector)



leeftijd t.o.v. aantal inwoners (o.b.v. statistische sector)



"Nieuwkomers in de wijk geven een kans om de transitie in te zetten."

"50% denkt dat burens zullen renoveren."



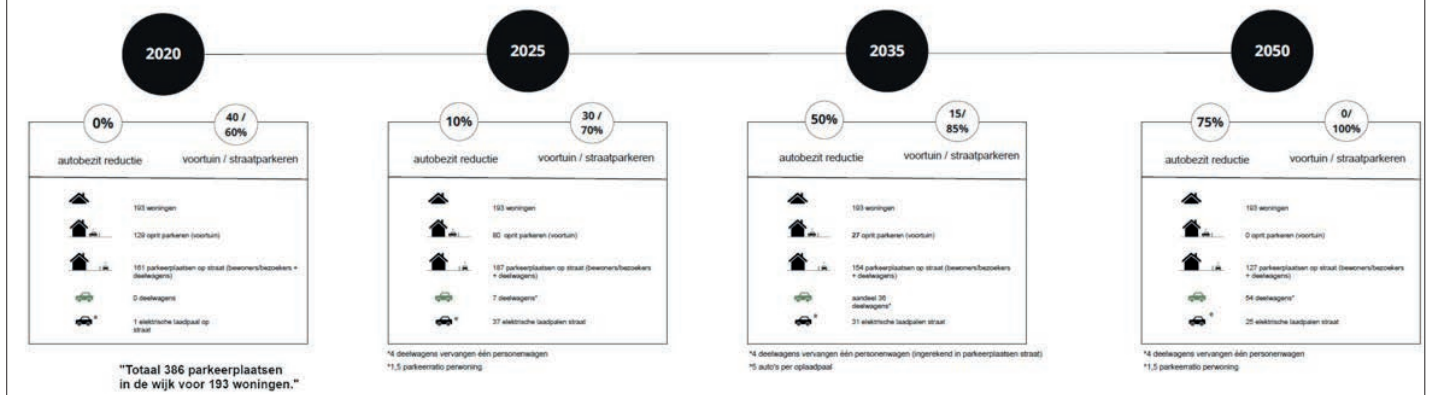
Bijna de helft (49%) denkt dat hun buuren bereid zijn hun woning te renoveren. 7% denkt dat hun buuren niet bereid zijn of geen nood hebben aan renovatiesubsidies.

De ensemble-waarde



Transitievisee

Hoe zetten we stappen naar 'Klimaatwijk Ter Elst 2050'?



Parkwijk, Turnhout

Woonmaatschappij Woonboog + Stad Turnhout



- 1965-1977
- 850 woningen
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Turnhoutse school
- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/125508>
- <https://www.turnhout.be/masterplan>



Het masterplan wordt gerealiseerd door deelprojecten. De letters van de kaart vind je terug in de tekst of de foto's. Daar kan je doorklikken naar meer info over het deelproject. Alleen actuele deelprojecten staan op de kaart.



A= [nieuwe parkappartementen](#)

B= [sloop bejaardenwoningen](#)

C= [sloop zuidelijke rijen Xaverianen](#)

D= [vernieuwbouw huurwoningen Haagbeemden en eerste rij Elanders](#)

E= [verbouwing kerk tot kleuterschool en buurtlokalen](#)

F= [kleine renovaties aan huurwoningen](#)

G= heraanleg openbaar domein Haagbeemden



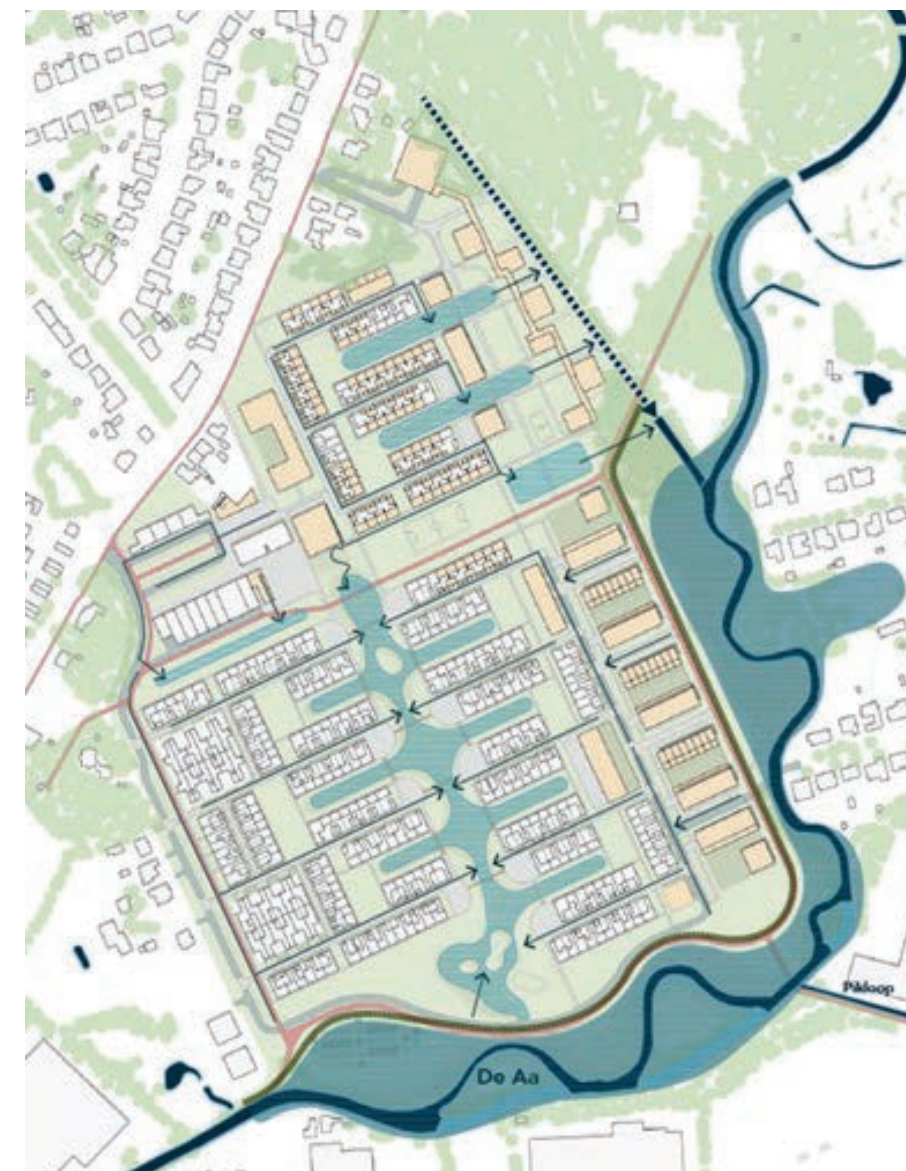
Schema: mobiliteit in de wijk



Schema: mobiliteit rondom de wijk



Beeld: watertuin



Schema: waterhuishouding

Mimosawijk, Oostende

Woonsprong



- 1979-1983
- +/- 520 woningen
- Vastgesteld bouwkundig erfgoed
- Parkwijk
- <https://id.erfgoed.net/aanduidingsobjecten/40103>
- <https://www.woonsprong.be/Onze-woningen/Onze-woonprojecten/Mimosawijk>
- <https://www.architectura.be/nl/nieuws/arq-architecten-blaast-nieuw-leven-in-de-mimosawijk-in-oostende/>
 - In totaal 520 woningen – nog 310 in bezit van huisvestingsmaatschappij
 - circulaire totaalrenovatie van 265 sociale woningen
 - Innovatieve aanpak:
 - maximaal onderzoeken welke elementen of materialen waardevol zijn om op verder te bouwen
 - Zovele mogelijk materialen recupereren en behandelen voor hergebruik
 - Ecologische voetafdruk zo laag mogelijk
 - Bij nieuwe materialen en opbouw: zo veel mogelijk mechanische bouwmethodes en duurzame materialen (onderhoudsvriendelijk)
 - keuze voor prefab
 - 3 proefwoningen
 - I.s.m. VLAIO - Living Labs Circulaire Economie

Waterschei-Noord en Nieuw-Texas, Genk



- Waterschei-Noord: voormalige mijnwerkerswijk - jaren 1920 – tuinwijk
- <https://id.erfgoed.net/erfgoedobjecten/122160>
- Nieuw-Texas: sociale woonwijk jaren 1990 - 50 woningen - 85% sociale huur
- LivingLab Genk + OpenLab
- <https://www.genk.be/openlab-waterschei-nieuwtexas>
- <https://openlab-project.eu/living-labs/genk/>
- +/- 30 sociale huurwoningen renoveren tot energiepositieve woningen

