



Dit masterplan werd opgemaakt door plusoffice architects, in nauwe samenwerking met OMGEVING, Anyways en Voorland, in opdracht van de provincie West-Vlaanderen en de gemeente Jabbeke. Diverse workshops werden georganiseerd met allerlei actoren (bewoners, administratie, college van burgemeester en schepenen, belanghebbenden...)

Provincie West-Vlaanderen - opdrachtgever

Karl Catteeuw ___ projectverantwoordelijke
Ine Soenen ___ projectbegeleider
Els Demeestere ___ projectbegeleider

Gemeente Jabbeke - opdrachtgever

Frank Casteleyn ___ burgemeester
Claudia Coudeville ___ schepen ruimtelijke ordening
Chris Bourgois ___ schepen openbare werken
Wim Vandenberghe ___ schepen patrimonium
Geert Depree ___ schepen mobiliteit en verkeer
Paul Storme ___ schepen wonen en woonbeleid
Tine Rosseel ___ omgevingsambtenaar
Sarah De Deckere ___ dienst communicatie

Departement Omgeving - opdrachtgever

Elke Ramon

Vlaamse Landmaatschappij - opdrachtgever

Elisabeth Van Besien
Brecht Igodt
Wim Van Isacker

PLUSOFFICE architects - studiebureau stedenbouw

Louise-Marie Molderez
Ward Verbakel
Ward Van Hemeledonck

OMGEVING - studiebureau landschapsinrichting

Peter Swyngedaauw
Daphné Roels

ANYWAYS - studiebureau mobiliteit

Wim Michiels

VOORLAND - studiebureau planologie

Marjolijn Claeys

0	introdactie	4
	0.1 — opgave	6
	0.2 — proces	8
1	Stalhille vandaag	10
	1.1 — context	12
	1.2 — historiek	14
	1.3 — ruimtelijke lezing	16
2	het DNA van Stalhille	18
	2.1 — dorp in de polder	20
	2.2 — het straatdorp van morgen	24
I	een participatieve workshopweek	30
3	DNA masterplan	44
	3.1 — DNA 1: dorp in de polder	46
	3.2 — DNA 2: samenwonen in een straatdorp	54
	3.3 — DNA 3: multimobiel Stalhille	62
	3.4 — DNA - MASTERPLAN - KAART	78
4	DNA projecten	80
	4.1 — een levendig dorpsplein	82
	4.2 — gemeenschapscentrum	86
	4.3 — koppelkans trage verbinding	90
5	Stalhille straks	92
	5.1 — wat nu?	94



DNA VAN
STALHILLE

0

introdunctie

- 0.1 ____ opgave
- 0.2 ____ proces

Werken aan de West-Vlaamse dorpen van de toekomst doen we samen

16 DNA van het dorp - masterplannen

Dorpen staan steeds meer op een kantelpunt. En dat beseft de provincie West-Vlaanderen. Ze wil werk maken van haar dorpen en actief op zoek gaan naar het DNA van het dorp. In 4x4 DNA van het dorp - masterplannen bundelt de provincie haar ambities om vooruitstrevende masterplannen te ontwikkelen die niet in de kast belanden. Masterplannen die gedragen worden door het bestuur, experts, maar bovenal de dorpsbewoners zelf. De zoektocht naar het DNA van het dorp legt de klemtoon op het benadrukken van de eigenheid van het dorp en haar stedenbouw, toekomstbestendig en landschappelijk ingepast, langs een participatief vormgegeven traject.

4 ontwerpteams, elk 4 dorpen, afgerond tussen 2021- 2024. Het resultaat: 16 DNA van het dorp-masterplannen.

Zo hoopt de provincie het kader te scheppen voor een snelkookpan die het verder ontwikkelen van bestaande ontwerpstrategieën in dorpse stedenbouw stimuleert, maar ook een leerplek vormt met ruimte voor nieuwe technieken en experiment.

Dorpen op een kantelpunt

Na jarenlang werken aan de controle op de horizontaal uitdijende verstedelijking van de landelijke kernen, komen de laatste decennia ook andere uitdagingen op ons af. Dorpen worden in hoog tempo opgeschaald, vaak met wat banale appartementsgebouwen. Deze verticale verdichting wordt bovendien nog aangemoedigd door het soms fout geïnterpreteerde discours van de betonstop en later de bouwshift. In de delicate context die dorpen eigenlijk zijn, is het echter belangrijk om die evoluties juist te sturen. De opgedreven verstedelijking introduceert een nieuwe schaal, terwijl het dorp niet bedacht is voor de maat van de voorstad. Groei en ontwikkeling is nu eenmaal deel van het leven, maar hoe je die precies in dorpen organiseert, vraagt de nodige aandacht.

Het complexe DNA van het dorp

Net omdat dorpen vaak een lossere, iets minder strikt georganiseerde context hebben, is de manier waarop nieuwe projecten zich inpassen erg belangrijk. Er is geen strikt rationeel systeem (zoals je dat in 19de eeuwse stadswijken met hun duidelijke bouwblokken en voorgevels wel vindt). Het lezen van het DNA van een dorp is dus noodzakelijk om krachtige keuzes te maken die de kern versterken en niet zomaar verstedelijken. De geschiedenis van de dorpen is vaak te linken aan het

watersysteem in het landschap en de hoofdroutes door het territorium. Dat zie je nog vaak in de erfgoedrelicten en kerkwegels. Het draagt bij aan het nostalgisch beeld dat we vaak hebben van dorpen: het dorp als authentieke plek, waar de sociale netwerken sterk zijn en het leven goed en eenvoudig kan zijn. Doorheen de 20ste eeuw werden de autonome veerkrachtige dorpen woon- of slaapdorpen waar de dorpsbewoner dat nostalgische beeld koestert, maar niet meer uitdraagt.

Anderzijds kampen sommige dorpen ook met een negatief imago. Het zijn plekken waar de tijd stil staat, er geen toekomst is en de mensen weinig dynamiek en toekomst uitstralen. Het is makkelijker om zich af te vragen wat het dorp verliest, het is echter moeilijker om te benoemen welke rol het dorp in de toekomst wél kan opnemen.

De tweespalt tussen nostalgie en afkeer nemen we mee in onze blik, maar we willen vooral op zoek gaan naar de meerwaarde. Wat kan het dorp winnen bij de vernieuwde aandacht en verdere ontwikkeling. Hoe krijgt het collectief samenwonen een plek en de ruimte als het niet om individuele huizen met tuinen gaat? Waar worden de toekomstige transitie voorbereid?

Kernverdichting mogen we niet verwarren met kernversterking

Een opschaling van het woonaanbod hangt samen met een opschaling van voorzieningen, diensten en lasten. Nieuwe inwoners brengen bijvoorbeeld ook een mobiliteitsdruk met zich mee, verhogen het hitte-eilandeffect en hebben extra dienstverlening nodig. Wie in het dorp bouwt, zou ook aan het dorp, aan haar landschap en haar sociale cohesie moeten bouwen.

Gezinssamenstellingen worden kleiner en complexer, met grotere groepen alleenstaanden, samengestelde gezinnen, ouderen en zorgbehoevenden. Kan het dorp in de toekomst nog wel garantie bieden op levenslang wonen? En hoe zorgen we ervoor dat de sterke collectieve dorpsmentaliteit niet verloren gaat? Met ons onderzoek naar meerwaarde voor de dorpen in de Getestreek als onderdeel van de onderhandelingsstedenbouw ontwikkelden we een werkwijze waarbij op verschillende schalen precieze kwaliteiten benoemd worden die dan in gewenst beleid vertaald kunnen worden: wat doet het project voor het dorp, welke verbetering brengt het aan in de buurt, hoe gaat het om met de organisatie op de eigen site en welke kwaliteit zit er in elke wooneenheid.

Heel wat gedeelde ambities voor Stalhille

Onder meer de gemeente Jabbeke, de Vlaamse Landmaatschappij en Departement Omgeving hebben ambities voor de kern van Stalhille, een deelgemeente van Jabbeke. De gemeente Jabbeke wil inzetten op de herwaardering van haar kernen en meer kwaliteit realiseren in de publieke ruimte. Daar wordt reeds aan gewerkt via de uitbouw van een wensbeeld voor trage wegen die de verschillende kernen met elkaar verbinden.

Ruimte voor water in Stalhille

Stalhille is een polderdorp en van hoge landschappelijke waarde. Er zijn daarom heel wat ambities om de het polderlandschap rond Stalhille te versterken en ook de klimaatrobbaustheid van de kern te verhogen. Ook is er de wens het polderlandschap beter beleefbaar te maken.

Beeldkwaliteit bewaken

Jabbeke wil de beeldkwaliteit van de bebouwing in haar kern en de inrichting van haar publiek domein verhogen. Het gemeentebestuur van Jabbeke is op zoek naar handvaten om de beeldkwaliteit bij toekomstige private projecten te garanderen om zo de ensemblewaarde van de kern te behouden en versterken.

Verkeersleefbaarheid van de Cathilleweg

Jabbeke zette reeds stappen om duurzame mobiliteit te promoten, bijvoorbeeld de verspreiding van openbare fietspompen over haar gemeente of de opmaak van het wensbeeld rond trage wegen. De wagen en het zwaar verkeer dat haar doortocht door de kern via de Cathilleweg maakt, zet echter nog steeds de verkeersleefbaarheid van de kern onder druk. Jabbeke wil ook werk maken van veiligere fietsverbindingen tussen de deekernen Stalhille en Jabbeke.



Een participatief traject

Het proces om tot een DNA masterplan te komen, combineert drie elementen: een data-gedreven benadering van het territorium om beleidsaanbevelingen te kunnen doen, een cocreatieve samenwerking tussen allerlei actoren (lokaal en bovenlokaal) om samen visie te ontwikkelen, en de ruimtelijk intuïtieve benadering van het ontwerpteam die expertise, referentiekaders en synthetiserende concepten kunnen bedenken. Zo wordt er gekeken naar het dorps DNA zowel vanuit de planningslogica, de actoren en de ruimtelijke mogelijkheden.

STAP 1 - ANALYSE

Om voeling te krijgen met de vooropgestelde ambities van de gemeente in hun concrete context, werd de diagnose/registratiefase geopend met een fietstocht door het dorp. Samen met enkele sleutelfiguren van het beleid, de administratie en dorpsambassadeurs passeerden we de belangrijkste plekken in het dorp. Via zorgvuldig deskresearch van de verschillende beleidsdocumenten en hun ambities, de historische evoluties en andere beschikbare (cartografische) data aangevuld met onze kennis uit andere Vlaamse dorpen werd het dorps-DNA van Stalhille gestructureerd in 2 thematische DNA-strengen. Deze fase werd afgesloten met een analysepresentatie van de strengen en precieze vragen voor de volgende stap.

STAP 2 - ONTWERPWEEK

Naar aanloop van de ontwerpweek, werden de bewoners bevroegd en warm gemaakt voor deelname door een bevraging bij de bredere bevolking. Dat deden we aan de hand van een flyer die in de bus werd gestoken. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerpweek, al heel wat input verzameld en verwerkt worden én konden we detecteren hoe diep de oproep doordringt in de gemeenschap en wie we minder makkelijk bereiken.

Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpweek zetten we een fieldoffice op in het dorp. Gedurende deze week verfijnden we samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. De DNA strengen werden geherstructureerd in een voorlopige coherente visie.

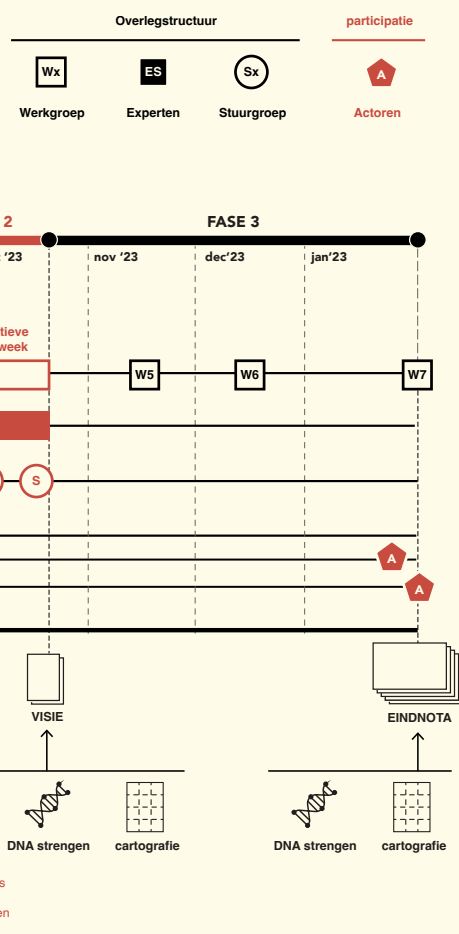
STAP 3 - DNA MASTERPLAN

In de derde fase werd het dorps-DNA masterplan verder uitgewerkt als toekomstperspectief inclusief beelden, instrumenten en een toekomstkaart. In 2 concrete projecten op sleutelplekken in het dorp komen de DNA-strengen samen en wordt het toekomstpotentieel verbeeld. Op basis hiervan werd samen met de gemeente een actieplan opgesteld om de deelprojecten en bijhorende budgetten en rollen vast te leggen op korte en middellange termijn.

Om het participatieve traject af te sluiten en de eindresultaten van het DNA-masterplan aan de brede bevolking te presenteren, wordt begin 2024 een slotmoment georganiseerd.



DNA VAN HET DORP JABEKKE & STALHILLE





DNA VAN STALHILLE



AMBITIES

WATER

wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

erfgoed

verdichting?

publiek domein

beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid

parkeerdruk

veilige fietsverbindingen

trage wegen

1

Stalhille vandaag

- 1.1 ____ context
- 1.2 ____ historiek
- 1.3 ____ ruimtelijke lezing

Jabbeke, een gemeente met vijf dealkernen

Jabbeke is een gemeente met vijf dealkernen: Jabbeke-centrum, Stalhille, Varsenare, Zerkegem en Snellegem. Jabbeke-centrum is de hoofdkern van de gemeente en ook haar voorzieningenapparaat is hierop gericht. Ondanks haar uitgebreide voorzieningenapparaat, is Jabbeke sterk gericht naar Brugge.

Als gemeente is Jabbeke omgeven door verschillende grootschalige infrastructuur. De snelweg doorkruist de gemeente, samen met het kanaal en de spoorweg. Nabij Jabbeke ligt het knooppunt Jabbeke, waar A18 en A10 samenkomen.





Stalhille is een polderdorp bewoond sinds de 8e eeuw

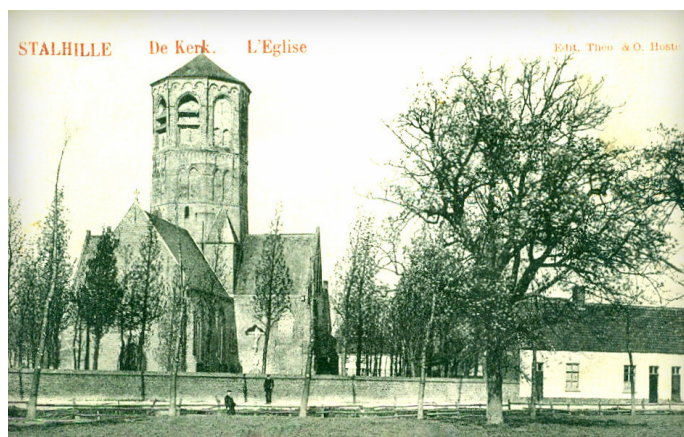
Stalhille is gelegen in de **Oudlandpolder** en werd vanaf de 8^e eeuw ononderbroken bewoond. In 1247 werd Stalhille voor het eerst schriftelijk vermeld. De naam Stalhille verwijst naar de ligging van het dorp op één van de hoogste kreekruggen in het poldergebied, namelijk "bewoonde plaats op een heuvel" (*Bron: inventaris onroerend erfgoed*).

Stalhille heeft zich ontwikkeld langs de Cathilleweg, een noord-zuid gerichte polderweg. Dit polderlandschap is op vandaag nog sterk voelbaar en zichtbaar in de kern van Stalhille. Tot aan de aanleg van de N377 die Jabbeke met De Haan verbond in 1977 was de Cathilleweg een drukke verbindingsweg naar de kust.

Doorheen de geschiedenis is Stalhille erg compact gebleven en is haar oorsprong als straatdorp nog steeds zichtbaar. De ensemblewaarde van het dorp is hoog en de kern trekt heel wat poldertoerisme aan.

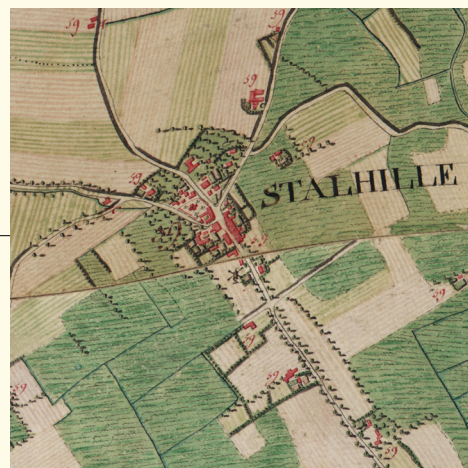


Historische afbeelding school en Cathilleweg ©Werkgroep erfgoedcel Jabbeke



Zicht op kerk in Stalhille © onbekend

Ferraris 1777



Vandermaelen 1846



luchtfoto 1971



luchtfoto 1990



luchtfoto 2022



Stalhille behoort tot de Oostelijke Oudlandpolders

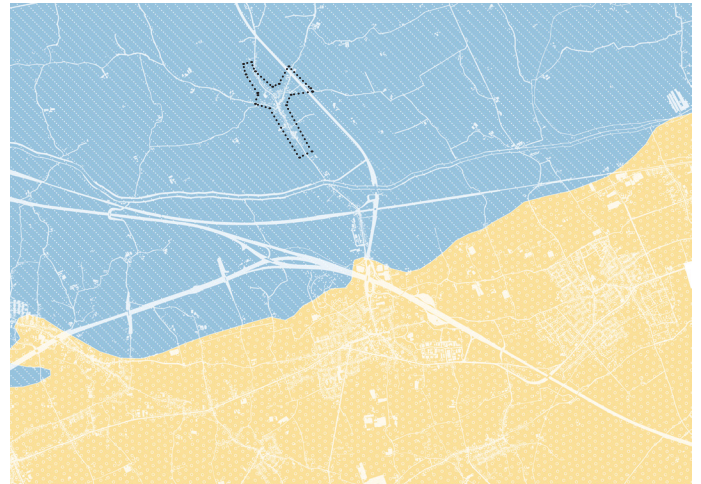
Stalhille behoort tot het traditioneel landschap Oostelijke Oudland, Kustpolders. Het zuiden van de gemeente Jabbeke ligt in De Zandstreek en wordt gekenmerkt door bosgebieden met kleine compartimenten landbouw, geïsoleerde bebouwing en opgaand groen. Dit is verschillend van het vlakke polderlandschap dat bestaat uit aaneengesloten landbouwgebied met verspreide, geïsoleerde bebouwing, kerndorpen en weidse zichten.

De bodem en het reliëf weerspiegelen deze verschillen. Jabbeke is hoger gelegen dan Stalhille en ligt op droog en vochtig zand. Stalhille ligt op een hoger gelegen kreekrug die bestaat uit slibhoudend zand tot klei overgaand naar lichter materiaal en wordt omgeven door lager gelegen poelgronden met Duinkerken II-klei bedekte en ingeklonken veeneilanden.

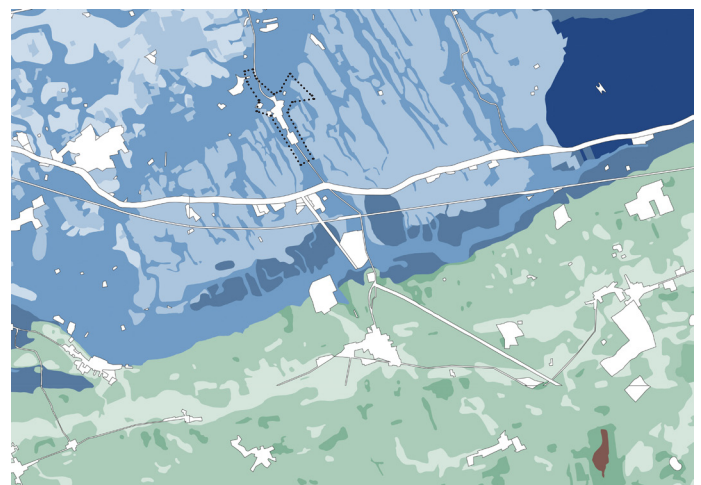
Stalhille ligt ten zuiden van N9 (Vijfwegen) en ten noorden van het Kanaal Gent-Oostende. Het wordt omgeven door enkele waterlopen van tweede categorie die zijn beheerd door de Nieuwe Polder van Blankenberge. Zo is er Schobiak in het zuidoosten en Dorpszwijn die stroomt van zuid naar noord doorheen het dorp. Dit waren conform de landschapsbiografie Oudlandpolder historische afwateringsgrachten voor de waterafvoer van Jabbeekse Beek richting zee.

Stalhille wordt omgeven door aaneengesloten landbouwgronden en -bedrijven. Er is een afwisseling van graslanden en akkers met voornamelijk maïs, aardappelen en granen. Het oostelijk deel met Cathilleweg als grens is aangeduid als herbevestigd agrarisch gebied. Ten westen van Cathilleweg zijn de landbouwgronden nog niet herbevestigd. Enkele historische hoeves liggen verspreid in het landschap.

Overigens zijn er belangrijke natuurgebieden die Europees of Vlaams zijn beschermd. Ten zuiden van Stalhille liggen Schobbejak en 't Paddegat. Zij zijn onderdeel van de poldergebieden die zijn aangeduid als Habitatrichtlijngebied. Ten zuiden van het kanaal behoren enkele gebieden tot Vogelrichtlijngebied 'poldercomplex'. Bijkomend maken enkele gebieden deel uit van het Vlaams Ecologisch Netwerk (VEN). Naast deze beschermde gebieden, zijn verschillende landbouwpercelen volgens de biologische waarderingskaart aangeduid als biologisch waardevol omwille van de al dan niet historisch permanente graslanden.

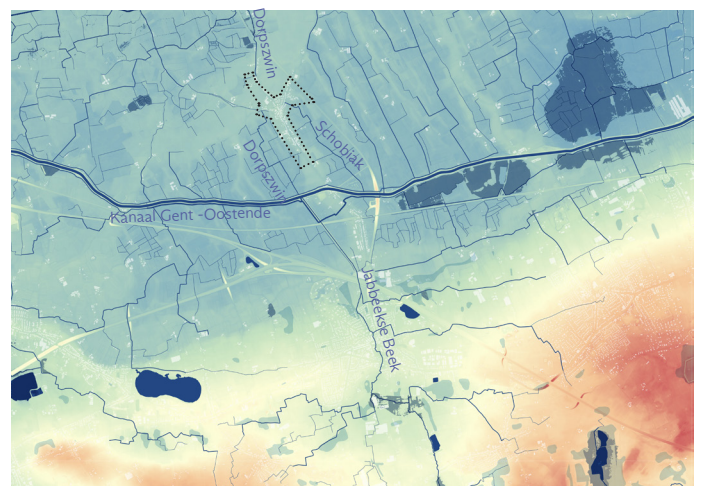


traditionele landschappenkaart



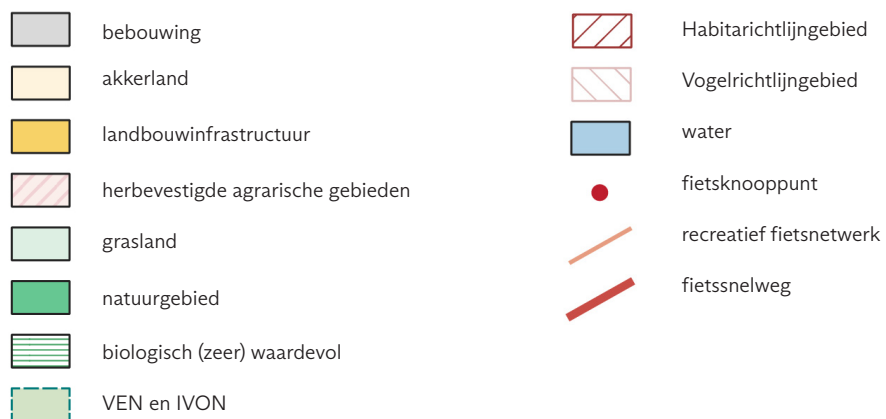
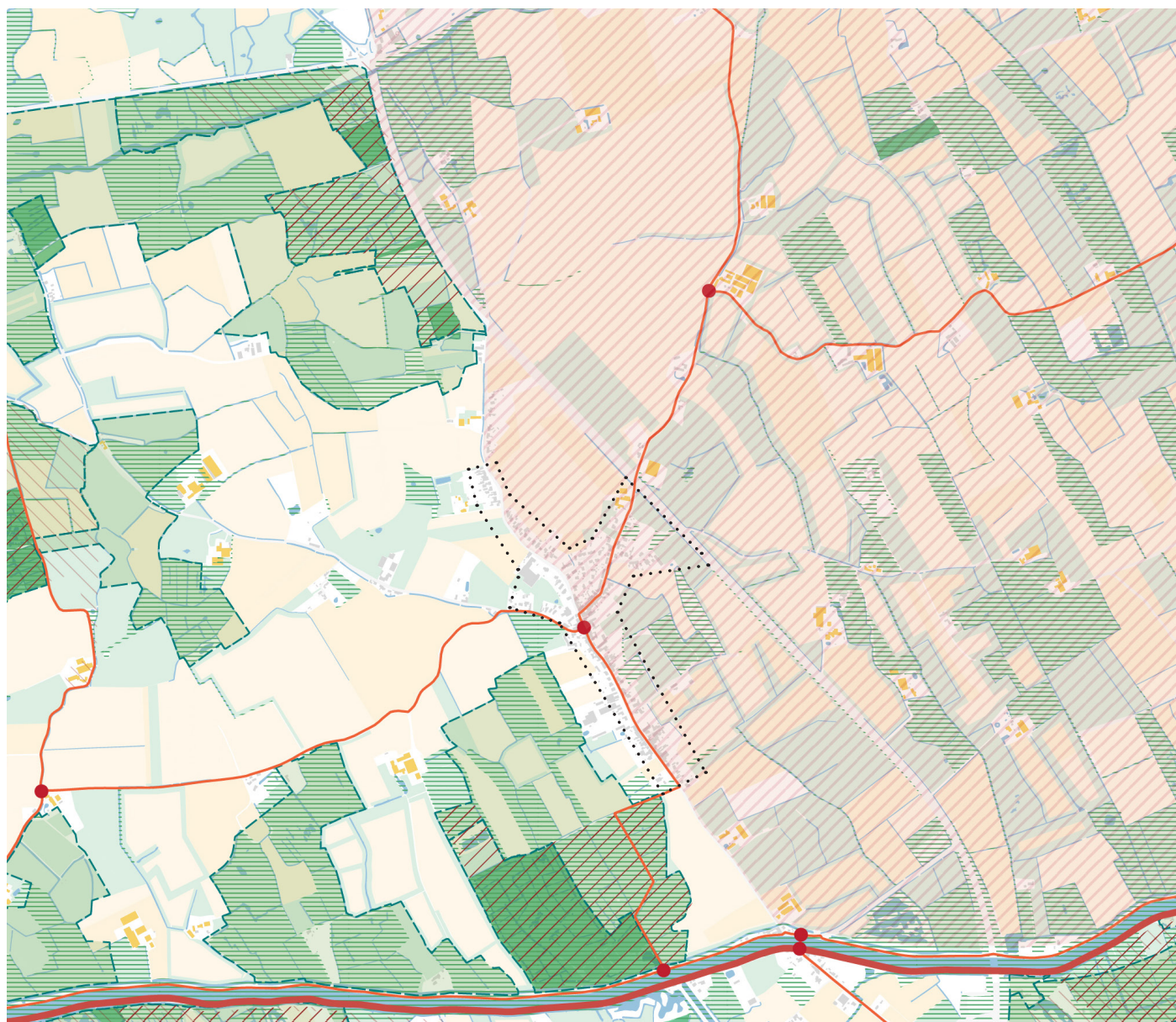
bodemkaart

Droog - vochtig - nat zand	Kreekrug
Dekklei polders	Overdekt pleistocene gronden
Poelgrond polders	Moeren



waterlichamen en reliëfkaart

Stalhille ligt te midden van akkers en graslanden.





DNA VAN STALHILLE



AMBITIES

WATER

wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

erfgoed

verdichting?

publiek domein

beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid

parkeerdruk

veilige fietsverbindingen

trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp in de polder

Het straatdorp van morgen



2

Het DNA van Stalhille

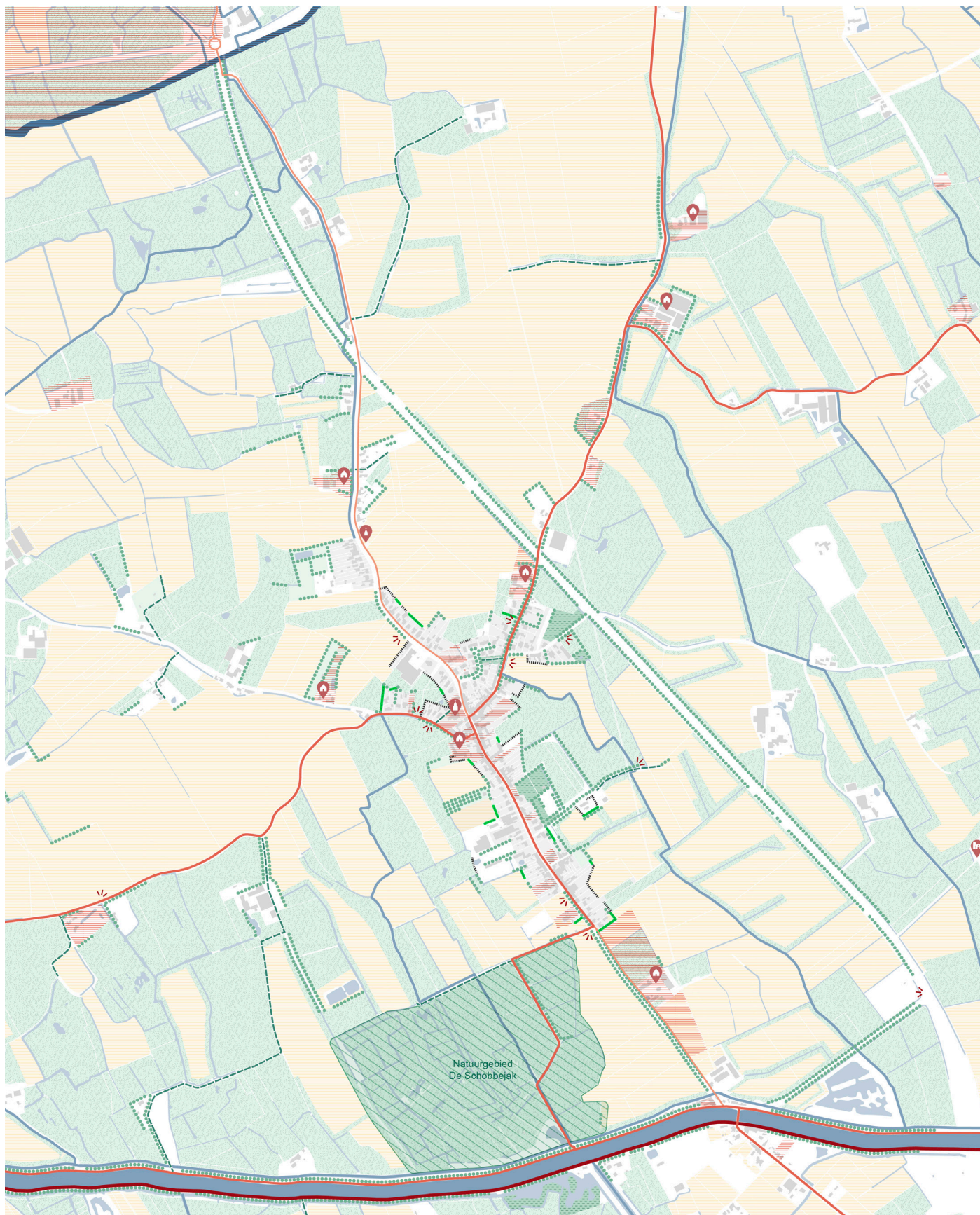
- 2.1 ____ dorp in de polder
- 2.2 ____ het straatdorp van morgen

Stal'hille' ligt hoger dan omliggende landbouwgronden.

Stalhille is een **lineair dorp** te midden van een **polderlandschap**. De akkers en graslanden grenzen aan de voor- of achtertuinen van de gebouwen. Het aantal kleine landschapselementen is beperkt tot enkele bomenrijen als perceelsrandbegrenzing, straatgroen of beekbegeleidende vegetatie. Bosclusters zijn zo goed als afwezig, uitgezonderd het recent heringerichte 'wonderwoudje' in Nachtegaalstraat en de bosrijke percelen ten noorden van Molendreef. Daarnaast zijn er naast het wonderwoudje nog enkele andere publieke groene ruimten. Zo zijn er het speeltuintje gekoppeld aan de trage verbinding tussen Spanjaardstraat en Kartuizerinnenweg, het voetbalveld aan Swaenenburg

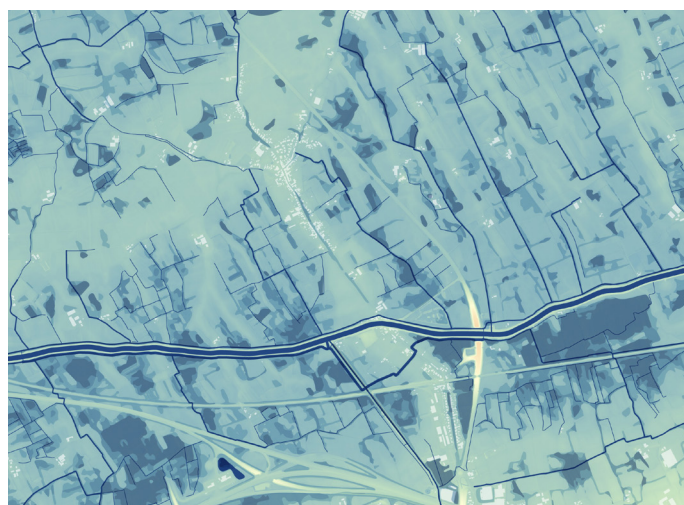
Het aantal zichtrelaties vanuit het dorp richting de open ruimte is beperkt tot enkele onbebouwde percelen of straten die slechts langs één zijde zijn bebouwd zoals Kalsijdeweg. Vanuit de open ruimte zijn wel veel waardevolle zichtrelaties richting Stalhille en haar opmerkelijke kerktoren. De dorpsranden zijn vaak gaaf en zacht (groen), mits enkele uitzonderingen van achterkanten die een rommelig beeld achterlaten. Vooral in de oksel van Cathilleweg en Kalsijdeweg en aan de zuidzijde van Stalhille zijn er nog enkele harde dorpsranden. Overigens wordt het dorp gekenmerkt door een ensemblewaarde en veel bouwkundig vastgesteld erfgoed zoals polderhoeves, burgerhuizen en dorpswoningen.

Het bovenlokaal functioneel fietsnetwerk volgt Cathilleweg van noord (Vijfwegen) naar zuid richting Jabbeke. Een recreatief fietsnetwerk loopt van Stalhille zuidwaarts richting kanaal en Jabbeke en van west naar oost via Kalsijdeweg en Spanjaardstraat. Een recreatief wandelnetwerk is er niet. Doch worden de bestaande wegen gebruikt door de Stalhillaars om zich te ontspannen in de open ruimte. Een verbinding met het natuurgebied Schobbejak is hier een voorbeeld van.



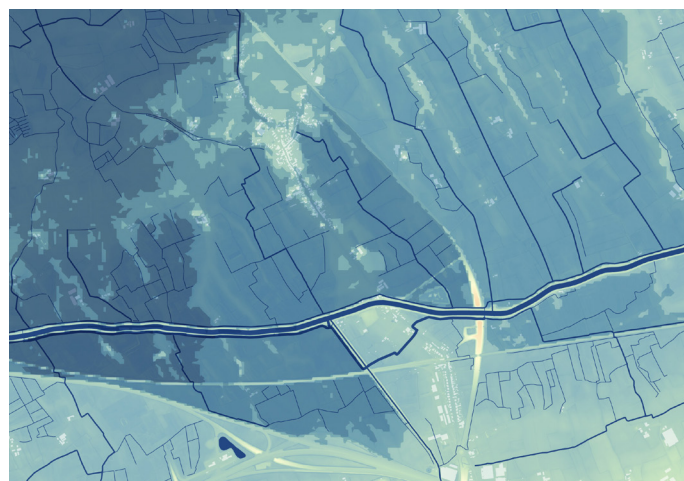
- | | | | | | | | |
|---|---|---|-------------|---|----------------------------|---|--------------|
|  | akkerland |  | bomenrij |  | functioneel fietsnetwerk |  | kapel |
|  | beschermde en vastgesteld
bouwkundig erfgoed |  | zachte rand |  | recreatief
fietsnetwerk |  | kerk |
|  | publieke groene ruimte |  | harde rand |  | fietsnelweg |  | hoeve |
|  | grasland |  | wandelpad | | |  | zichtrelatie |
|  | natuurgebied | | | | | | |
|  | water | | | | | | |

Als wij kijken naar de klimaatuitdagingen van Stalhille, dan is het overstromingsgevaar veeleer beperkt dankzij de hogere ligging. De watertoetskaarten van 2023 tonen geen fluviale overstromingsgevoelige gebieden. De pluviale overstromingsgevoelige gebieden situeren zich in het dorp ter hoogte van de wegen. Overigens zijn er vooral in Schobbejak en langs het kanaal pluviale overstromingsgebieden. In 2050 is een gelijkaardige prognose zichtbaar en zien wij op kaart geen drastisch verschil ten opzichte van huidig klimaat (zie klimaatportaal Vlaanderen). Wel zullen de hoeveelheid neerslag, de duurtijd van regenbuien en de frequentie van regenbuien hier ook toenemen. Dit zal leiden tot meer wateroverlast in de toekomst. Doordat Stalhille een poldergestuurd gebied is, hangt het beheer volledig af van de sturing in dit gebied.



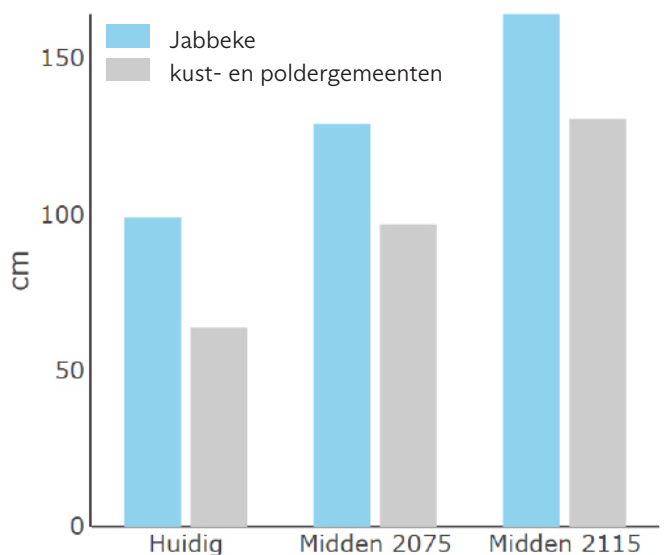
pluviale overstromingsgevoelige gebieden (watertoetskaarten 2023)

Naast pluviaal en fluviaal overstromingsgevaar, is Stalhille ook kwetsbaar voor de **zeespiegelstijging**. Er is vandaag reeds een kleine kans op overstromingen in Stalhille, voornamelijk aan de zuidzijde ter hoogte van Molendreef en in het noordwesten van het dorp. Het risico neemt toe naarmate de klimaatopwarming toeneemt. Het aandeel overstroombare gebouwen en kwetsbare instellingen is in verhouding tot andere kust- en poldergemeenten beperkt. Desalniettemin is dit voor het agrarisch gebied problematisch. Het gemiddelde van de maximale waterdiepte door 1000-jarige stormvloed is wel veel hoger in Jabbeke dan in andere poldergemeenten. Dit gaat in Jabbeke van 99 cm vandaag naar 127 cm in 2075, terwijl dit in de overige kust- en poldergemeenten gemiddeld 64 en 97 cm is.



overstromingsgevoelige gebieden vanuit zee (watertoetskaarten 2023)

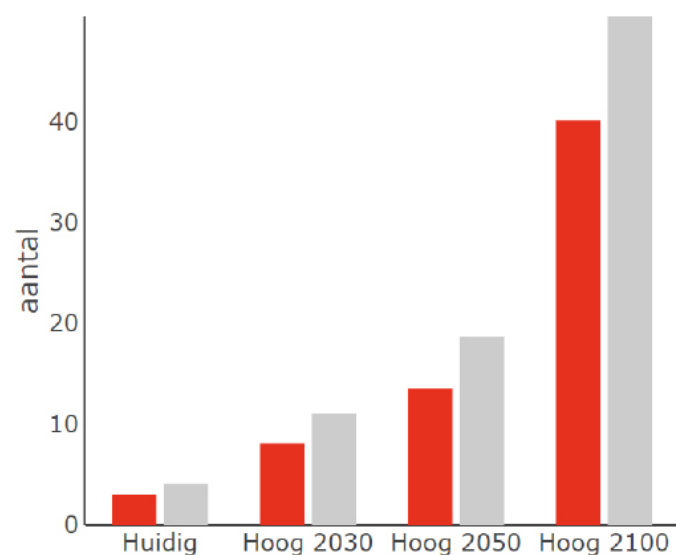
De andere extreme weersomstandigheden zijn **hitte** en **droogte**. Het aantal hittegolfdagen zal stijgen van 3 vandaag naar 14 in 2050 en 40 in 2100. Als wij kijken naar de droogteproblematiek in het intermediair afstroomgebied van Groot Zwin - Noordgeleed, Afstroomzone van Kanaal Gent-Ooostende III, dan zullen de droogteduur en de droogtestress op landbouwpercelen de volgende decennia sterk toenemen. Waar de landbouw vandaag nog weinig tot geen problemen ervaart, zal volgens het klimaatportaal tegen 2100 16% hiervan dit wel ondervinden. Als wij enkel de statistische sector 'Stalhille-kern' bekijken, dan is zelfs 30% van de landbouwpercelen die hiertoe behoren in de toekomst onderhevig aan droogtestress. Droogte gaat niet alleen gepaard met een tekort aan irrigatie- en drinkwater voor het vee, maar leidt ook tot een toenemende verzilting in het gebied. Er zal dus niet enkel een watertekort zijn maar ook een afname in water- en bodemkwaliteit. Bijkomend is er een hoger risico op grondverzakkingen en barsten in gebouwen. Volgens het klimaatportaal zullen de kwetsbare ecotopen zowel nu als in de toekomst weinig significante **droogtestress** ervaren.



gemiddelde maximale waterdiepte door 1000-jarige stormvloed (klimaatportaal)

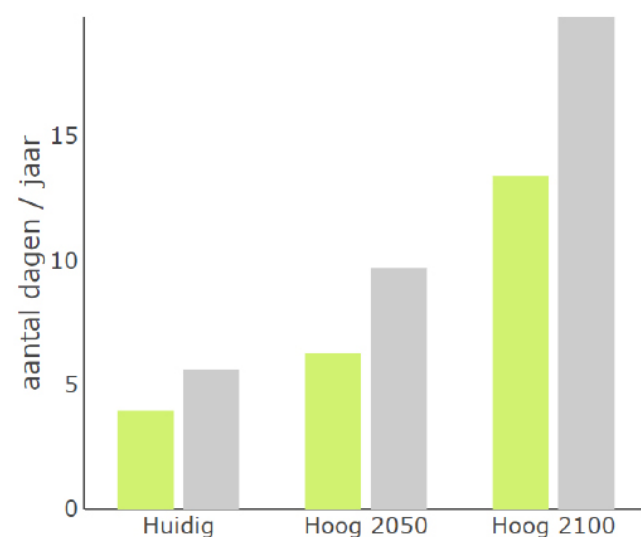
Aantal hittegolfdagen per jaar

■ STALHILLE-KERN
■ Vlaams Gewest



Droogte-duur (agrarisch) in dagen per jaar

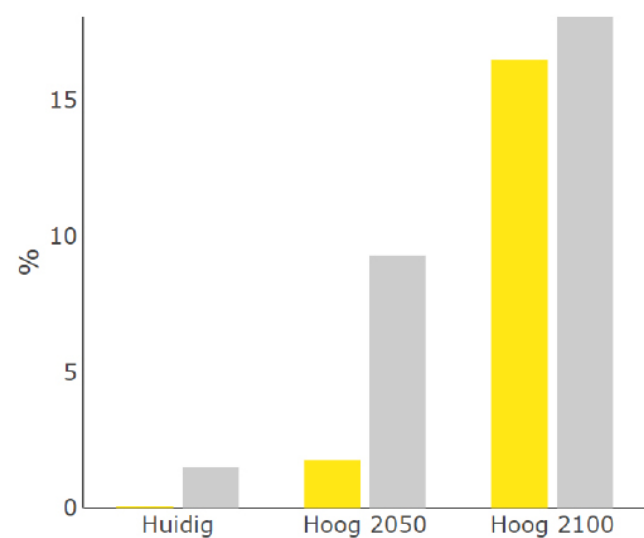
■ Intermediair afstroomgebied van GROOT ZWIN - NO...
■ Vlaams Gewest



Agrarische droogte-duur is het gemiddeld aantal droogtedagen in een jaar. Tijdens een (agrarische) droogtedag daalt het relatieve bodemvochtgehalte beneden het peil waarbij de gewasproductie stress begint te ondervinden.

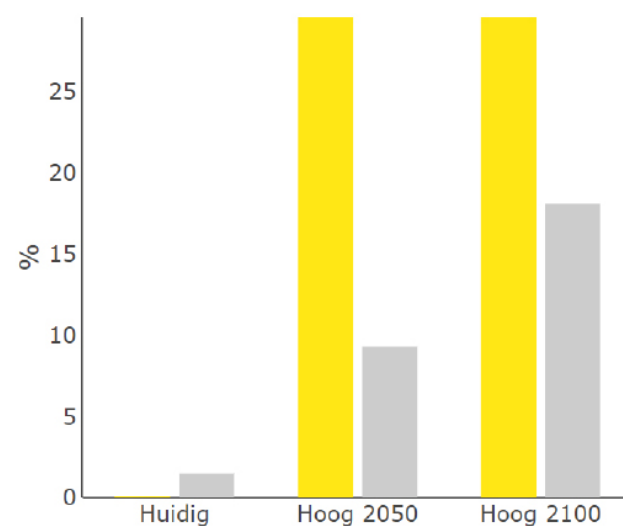
Landbouwpercelen met significante droogtestress (%)

■ Intermediair afstroomgebied van GROOT ZWIN - NO...
■ Vlaams Gewest



Landbouwpercelen met significante droogtestress (%)

■ STALHILLE-KERN
■ Vlaams Gewest



Dit toont het percentage landbouwpercelen die in een gemiddeld jaar worden blootgesteld aan intense droogte (droogte-intensiteit groter dan 1.0).

Stalhille is ontstaan als en blijft een straatdorp

Stalhille is een **straatdorp**, de kern bestaat voornamelijk uit rijwoningen. Verder naar het noorden of zuiden op de Cathilleweg maken de rijwoningen plaats voor ruimte losstaande woningen, vaak wat teruggetrokken van de Cathilleweg met oprit en voortuin.

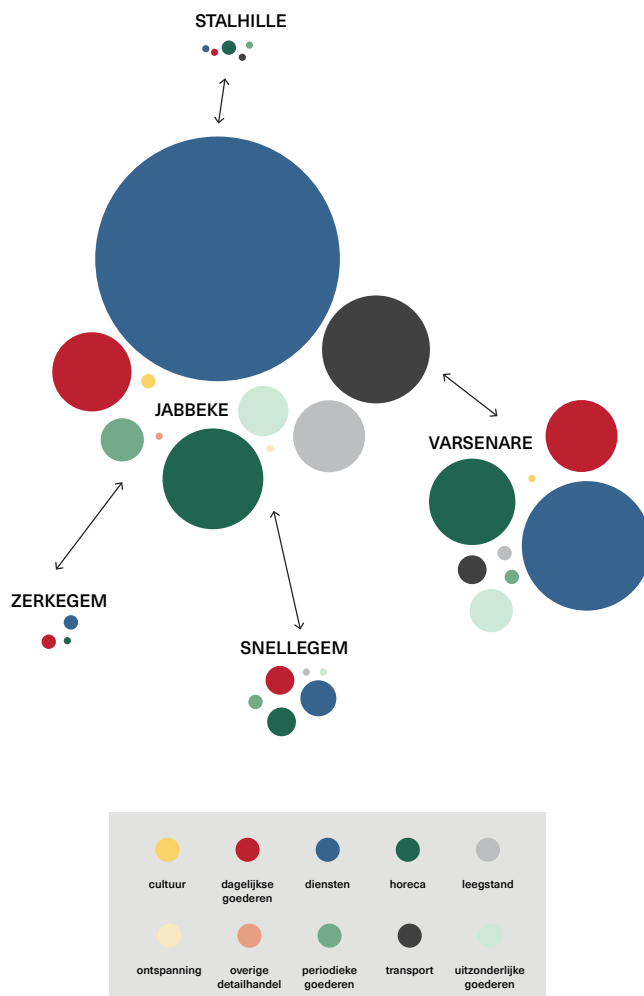
Er is een hoge **ensemblewaarde** in Stalhille. Dit karaktervolle en herkenbare straatbeeld wordt bepaald door vaak twee bouwlagen hoge, 19^{de} en begin 20^e eeuwse burgerhuizen in traditionele bouwstijl. Herkenbaar is de strakke lijstgevel met rechthoekige muuropeningen. Er bevindt zich heel wat waardevol, beschermd of geïnventariseerd erfgoed.

Typisch voor Stalhille zijn de hoeves aan de uiteinden van de kern. Deze hoeves zijn soms ook beschermd en / of geïnventariseerd, maar allen zijn ze beeldbepalend en waardevol voor het karakter in Stalhille.

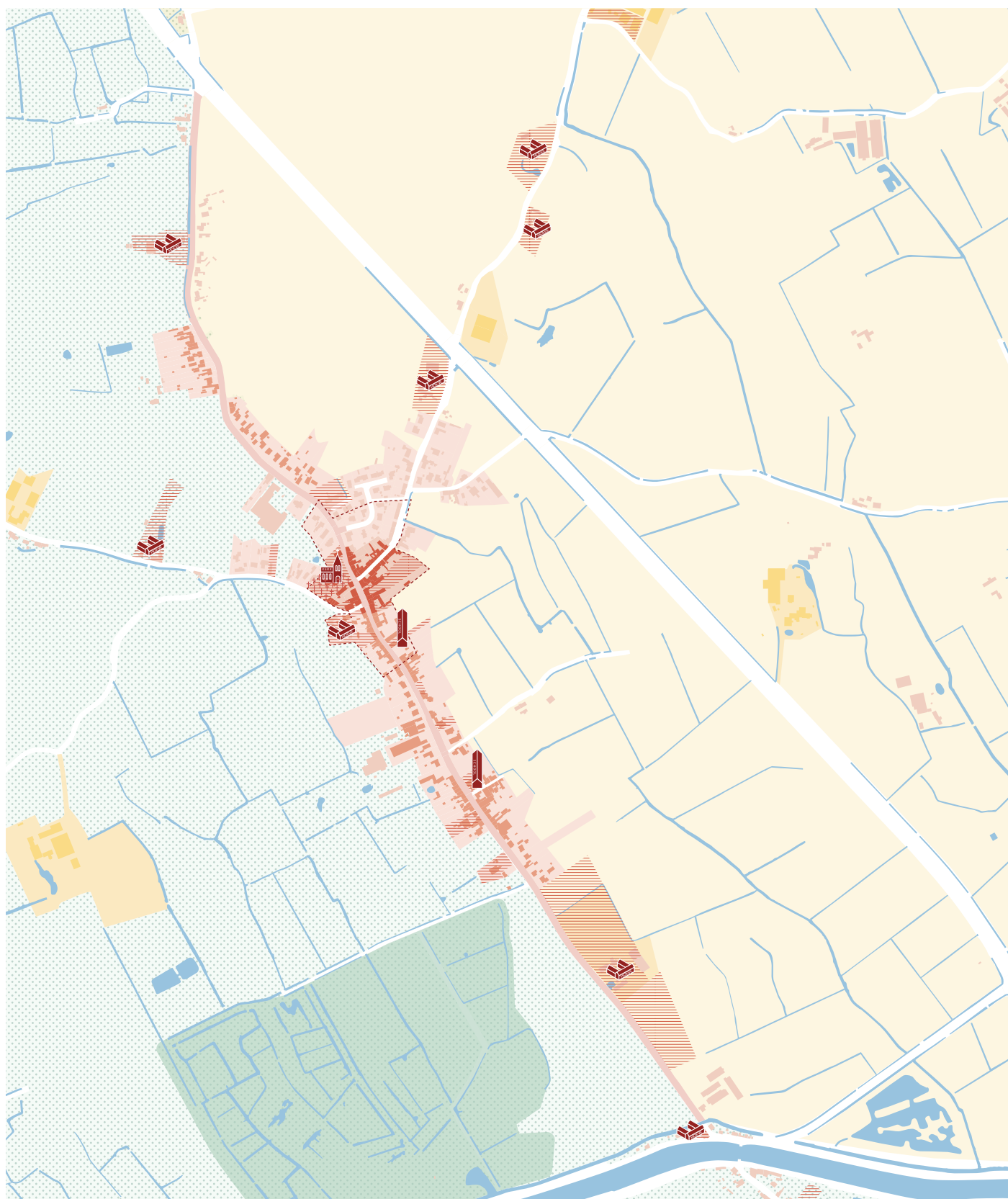
Stalhille is door de jaren slechts weinig verdicht, en ook vandaag leven er slechts een beperkt aantal verdichtingsvragen.

Stalhille is in hoofdzaak een woonkern, er zijn wel een aantal horeca-functies aanwezig die profiteren van het toeristisch karakter. Er bevindt zich één school in de kern van Stalhille en een beperkt aantal commerciële functies. De meeste schoolkinderen van de school zijn afkomstig uit Stalhille zelf. Voor voorzieningen en diensten doet de kern van Stalhille beroep op het hoofddorp Jabbeke. De afhankelijkheid van Stalhille van andere kernen werd in beeld gebracht in het 'Beleidsplan Ruimte West-Vlaanderen Voorontwerp' (2023; terug te vinden via <https://www.west-vlaanderen.be/voorontwerp-brwv>.)

Verspreiding van detailhandel over de gemeente Jabbeke:



Bron: locatus, o.b.v. veldwerk nov. 2021



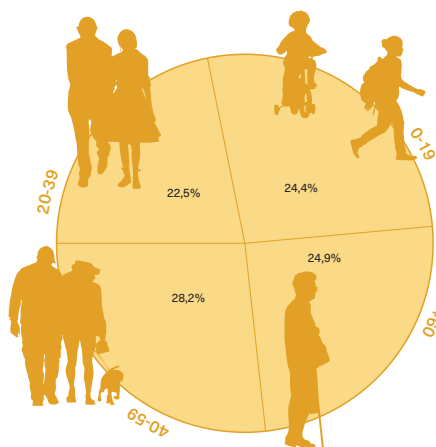
- Historisch dorpshart
- Historische lintbebouwing
- Verkavelingen
- Bedrijven
- Landbouw
- Herbevestigd agrarisch gebied
- Woonuitbreidingsgebied
- WUG: niet vrijgegeven
- Nieuwe bebouwing 2013-2019 (Ruimterapport)

Welke woonontwikkeling is op maat van Stalhille?

Om goed te begrijpen wat we in de toekomst nog willen bouwen in Stalhille moeten we inzicht krijgen in voor wie we bouwen. Daarom namen we een aantal cijfers onder de loep.

Enerzijds willen we een zicht krijgen op de **woningvraag** in het dorp. Zou Stalhille baat hebben bij vernieuwende woonvormen met meer collectiviteit? We keken naar demografische trends en cijfers en raadpleegden het rijksregister en het kadaster. We keken voor de meeste statistieken naar de kern van Stalhille (inclusief het buitengebied) tenzij anders vermeld. Er wordt gewerkt met percentages, absolute cijfers worden tussen haakjes vermeld.

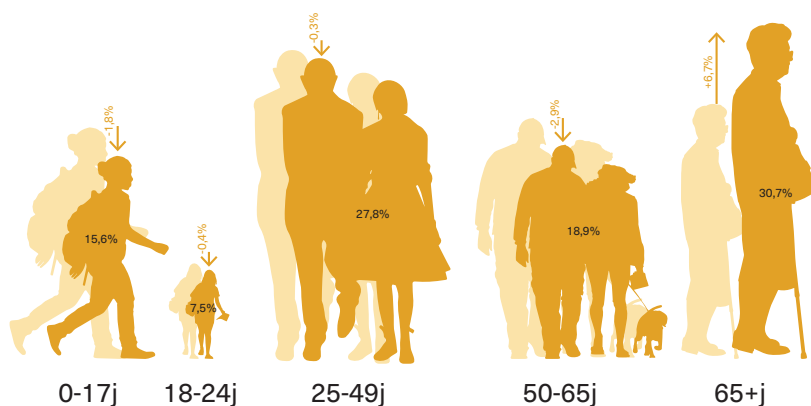
Anderzijds onderzochten we het **woonaanbod**. Dat deden we aan de hand van de woonbehoeftecijfers (provincie West-Vlaanderen).



22,5% (149) van de inwoners is tussen de 20 en 39 jaar oud, 24,4% (175) zijn jongeren (tussen 0 en 19 jaar) en 24,9% (176) is ouder dan 60. We leren hieruit dat **bijna dan een kwart** van de inwoners in het centrum de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt.
(provincies.incijfers.be, mei 2023)

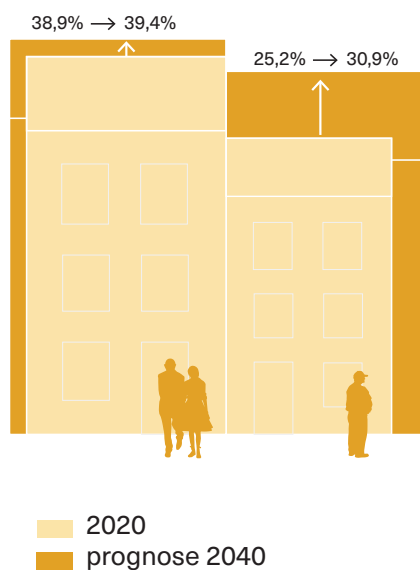
36,5% (102) van de huishoudens bestaat uit twee personen en **25,9% (72) bestaat uit één persoon**. (provincies.incijfers.be, mei 2023)





De totale bevolking van de gemeente Jabbeke daalt tegen 2040 met 2%. Jabbeke krijgt in de prognoses (2020-2040) te kampen met een **sterke vergrijzing**, terwijl in de rest van de leeftijdsgroepen het aantal inwoners afneemt. Opvallend is het **kleine aantal starters** (18-24 jaar). (deze cijfers gelden over het hele grondgebied van Jabbeke, provincies.incijfers.be, mei 2023)

Tweepersoonshuishoudens in Jabbeke nemen licht toe, van 38,9% in 2020 naar 39,4% in 2040, terwijl **éénpersoonshuishoudens sterk toe gaan nemen** van 25,2% naar 30,9%. (deze cijfers gelden over het hele grondgebied van Jabbeke, provincies.incijfers.be; mei 2023)



Stalhille kent gezinsverdunning en vergrijzing met groeiende groepen medioren en senioren. Er is nood aan kwalitatieve, kleine en betaalbare woonunits.

In Stalhille vinden we 295 ééngezinswoningen en 30 meergezinswoningen terug. Het aandeel meergezinswoningen is dus **relatief beperkt**. (provincies.incijfers.be, mei 2023)



295 ééngezinswoningen
=90%



30 meergezinswoningen
=9%



voor 1900
32,6%



1900-1945
17,4%



1946-1970
13,7%



1971-2000
17,1%



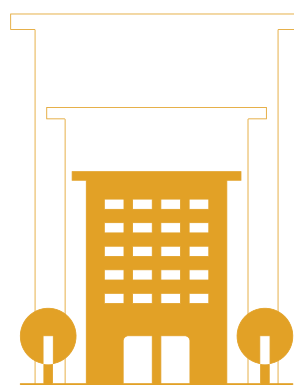
2001-2010
11,3%



sinds 2011
5,2%

Het grootste deel van de wooneenheden in Stalhille werd gebouwd tussen **voor 1945**. Er heerst in Stalhille dus een duidelijke renovatievraag. Sinds 2011 zijn er slechts 17 wooneenheden (16,3%) bijgebouwd. (provincies.incijfers.be, mei 2023)

Sinds 2018 zijn er in Stalhille **5** woningen bijgekomen. Hiervan zijn 3 woningen ééngezinswoningen en 2 **meergezinswoningen**. (provincies.incijfers.be, mei 2023)



11 MGW hebben meer dan 10 woonegelegenheden

6 MGW hebben tussen 6 en 10 woonegelegenheden

13 MGW hebben maximaal 5 woonegelegenheden





DNA VAN STALHILLE



AMBITIES

WATER
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT
erfgoed
verdichting?
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT
verkeersleefbaarheid
parkeerdruk
veilige fietsverbindingen
trage wegen

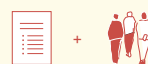


SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp in de polder
Het straatdorp van morgen



BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp

Klimaat en landschap

Mobiliteit





Samen op zoek naar het unieke DNA van Stalhille

Het dorps-DNA masterplan traject past in een ruimer proces van de provincie West-Vlaanderen om tussen 2021-2024 een methode op maat van dorpen te ontwikkelen. Daarbij staat **participatie** en **cocreatie** met lokale partners centraal. Een gedachtegoed dat ons als ontwerpteam ook nauw aan het hart ligt. Want wie kent Stalhille beter dan de Stalhillenaren zelf?

Parallel aan de interne analyse door de ontwerpers, lanceerden we in aanloop naar de participatieve workshopweek ook een bevraging bij de bredere bevolking. Zo kon op voorhand, voor de start van de ontwerp oefening, extra input verzameld en verwerkt worden.

Tijdens een intense cocreatieve- en participatieve ontwerpweek zetten we een fieldoffice op in het dorp. Met een analyse van de context en bijhorende statistische gegevens van de bevraging in de aanslag gingen we de eerste dag inhoudelijk aan het werk met het bestuur en enkele vertegenwoordigers uit het middenveld. 's Avonds werden die ambities afgetoetst tijdens een bewonersworkshop rond diverse thema's.

Verder verfijnden we in het eerste deel van de week samen met belangrijke stakeholders, provinciale partners en het interne expertenteam de verschillende thematische lijnen. Een tekenworkshop met de schoolkinderen zorgde voor een andere blik op de ruimtelijke noden.

De 2 DNA-strengen uit de analyse-fase werden tijdens de workshopweek geherstructureerd tot 3 DNA-strengen die het dorp van Stalhille vormgeven in het DNA-masterplan. Op die manier brachten we de verschillende thematische lagen samen om te zien wat ze voor elkaar kunnen betekenen en welke integrale projecten hieruit konden voortvloeien.

Met dit intermezzo hoofdstuk willen we dieper ingaan op de resultaten van de brede bevolkingsbevraging en wat we leerden uit de workshopweek. Ze vormden namelijk de basis voor het verdere DNA-masterplan dat hier op tafel ligt.



BEVRAGING



34

Stalhillenaren beantwoordden op de bevraging online of op papier



WORKSHOPWEEK



18

Stalhillenaren namen deel aan de bewonersworkshop



14

kinderen van het 5e leerjaar maakten tekeningen over hun droomdorp en hun route naar school

We spraken met:

het bestuur



+ de bewoners



+ de schoolkinderen



+ de experts



Stalhillenaren bevragen over hun dorp



De Stalhillenaren ontvingen een flyer in de bus met de bevraging. Via affiches bij lokale handelaren en broodzakken werd bijkomend de aandacht gevestigd op de bevraging.



De respons op de online en bevraging op papier was groot. Maar liefst 34 Stalhillenaren beantwoordden de bevraging. Met een kern van 279 huishoudens, werd een aanzienlijk aandeel ervan dus gerepresenteerd. Er werden vooral online antwoorden ingediend.

1. Wat is voor jou het **mooiste plekje** van Stalhille?
Wat kan een bijzonder plekje in de toekomst worden?

.....
.....
.....
.....

2. Zijn er **bijzondere gebouwen** in het dorp waar jij een bijzondere invulling voor wenst?

.....
.....
.....
.....

3. Waarom woon jij in Stalhille?
Wat **trekt jou aan** en wat kan je overtuigen om hier te blijven?

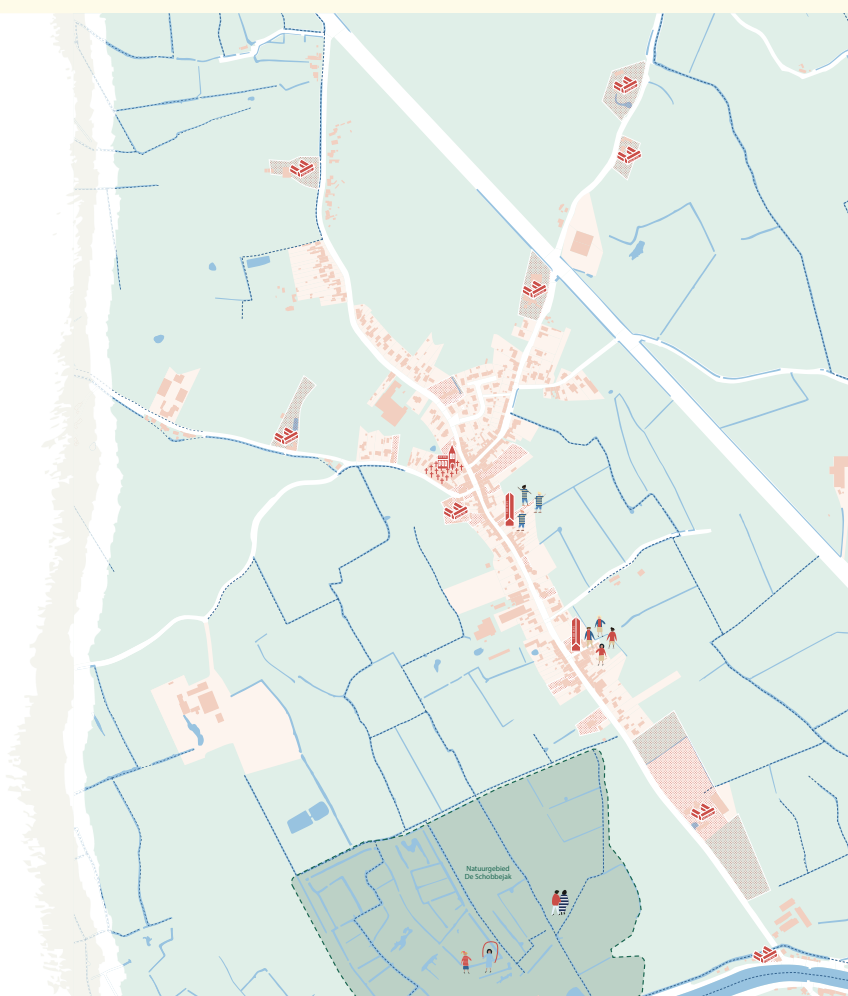
.....
.....
.....
.....

4. Vanop welke **verborgen plekjes** in het dorp heb je het mooiste zicht op het **polderlandschap**?

.....
.....
.....
.....

5. We denken aan een leuke **wandellus** in of rondom het dorp.
Kun jij ons hierbij helpen? Duid aan op de kaart.

.....
.....
.....
.....



Om de bevraging compact te houden, werden de vier onderzoeksthema's een eerste maal herschikt naar drie bevragingsthema's: mobiliteit, klimaat en landschap en wonen in een dorp. Bij de bevraging gingen we via gerichte vragen op zoek naar de (acute) noden en verlangens van de bewoners.

Bewoners hadden de kans de bevraging online of op papier in te dienen en ook plekken op kaart aan te duiden.

KLIMAAT EN LANDSCHAP

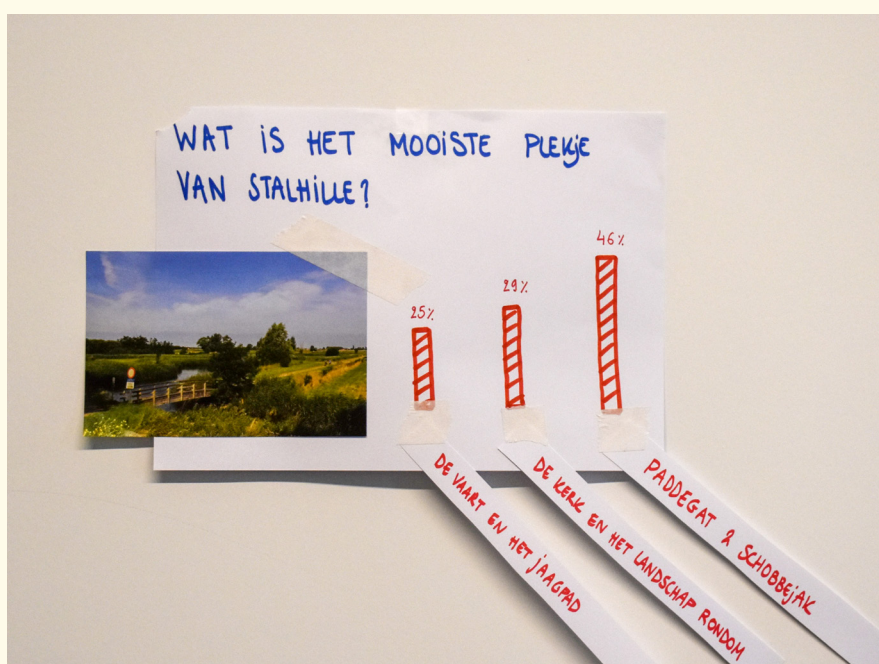


VOOR DE STALHILLENAREN IS HET DUIDELIJK: DE RUST EN HET POLDERLANDSCHAP MAKEN STALHILLE UNIEK!

De Stalhillearen waarderen duidelijk het landschappelijke karakter van het dorp. Voor velen is het dé reden dat ze in Stalhille wonen.

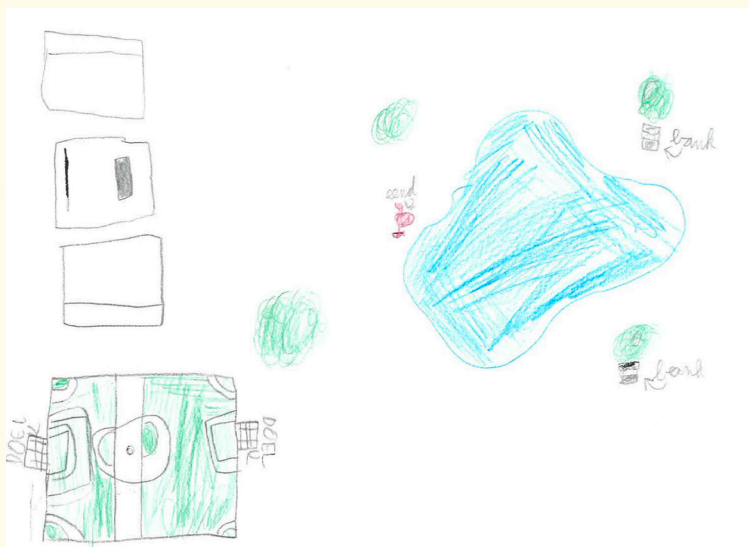
DE MOOISTE PLEKJES ZIJN GROEN

De Schobbejak en 'T Paddegat werden verkozen tot de mooiste plekjes van Stalhille. Ook de kerk met haar uitzicht naar de polders scoort hoog.



DE SCHOOLKINDEREN

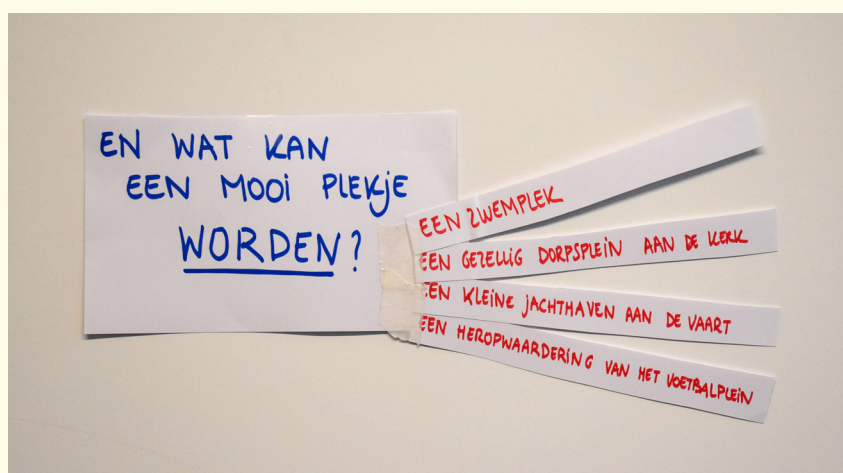
Ook de schoolkinderen in Stalhille waarderen duidelijk het groene en landschapskarakter van hun dorp. Op hun tekeningen valt veel groen op.

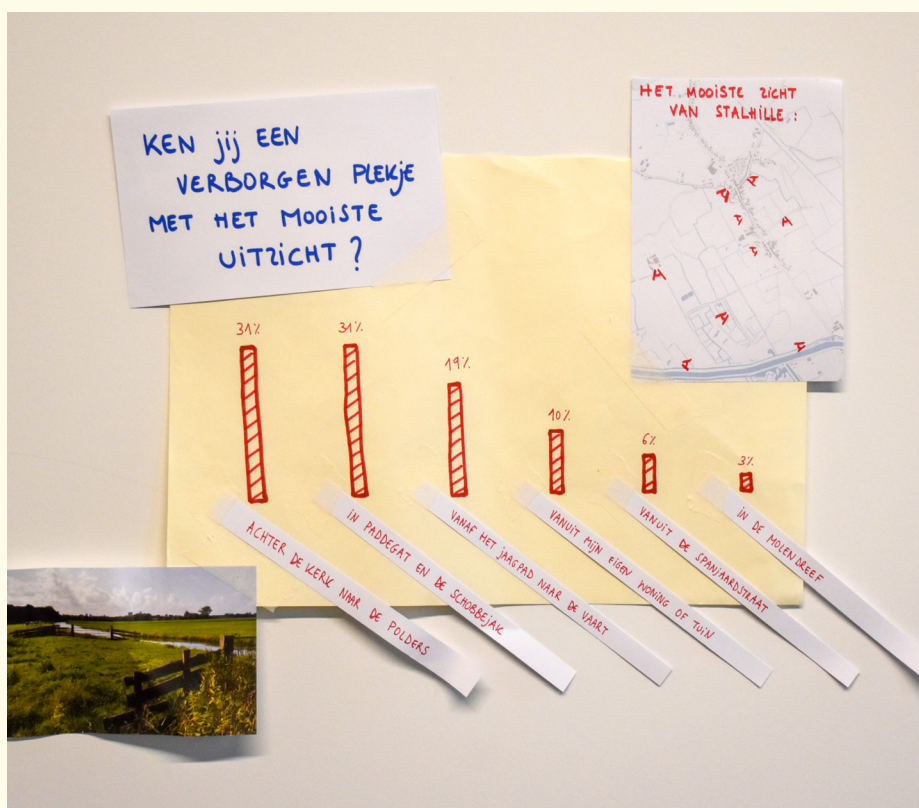


WONEN IN EEN DORP



DE BEWONERS ZIEN VEEL POTENTIEEL IN DE KERK EN GC SWAENENBURG ALS BIJZONDERE PLEKJES





HET ZICHT VAN ACHTER DE KERK NAAR DE POLDERS IS HET MOOISTE PLEKJE VAN STALHILLE

De kerk en de ruimte rondom worden door de bewoners van Stalhille ervaren als het hart van het dorp en worden erg gewaardeerd. Bewoners ervaren een groot potentieel om deze ruimte als ontmoetingsplek te verbeteren.

DORPSKALENDER

Om de actieve dorpscultuur in kaart te kunnen brengen, stelden we samen met de bewoners een dorpskalender op. Daarin verzamelden we alle momenten en activiteiten die bewoners samenbrengen en doen verbinden in Stalhille.

Het valt op dat veel van deze activiteiten vandaag plaatsvinden in gemeenschapscentrum Swaenenburg.





MOBILITEIT EN VOORZIENINGEN

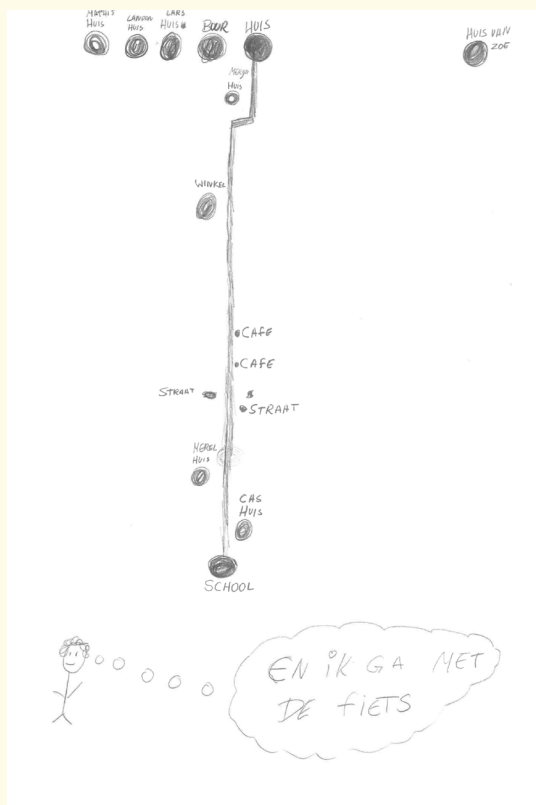
DE STALHILLENAREN ZIJN ERG POSITIEF... BEHALVE ALS HET OP DE CATHILLEWEG AANKOMT

De Cathilleweg komt bij bewoners vaak naar voren als pijnpunt van de leefbaarheid in hun kern. Er wordt te snel gereden, er is veel doorgaand en zwaar verkeer en de fietsveiligheid is er ondermaats.



DE SCHOOLKINDEREN

De tekeningen van de schoolkinderen maken duidelijk dat de kinderen erg vaak met de fiets of te voet naar school gaan.





DNA VAN STALHILLE



AMBITIES

WATER
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

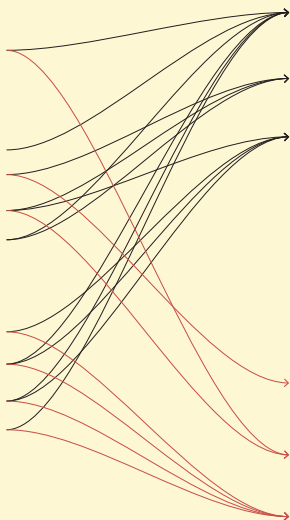
erfgoed
verdichting?
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
parkeerdruk
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp in de polder
Het straattedorp van morgen

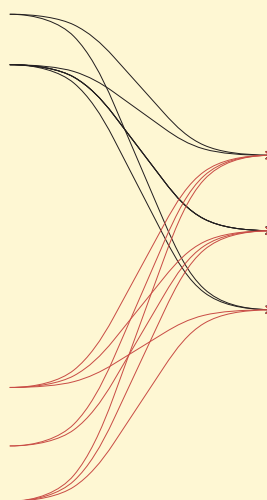


BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



DNA-STRENGEN

Dorp in de polder
Samenwonen in levendig
straattedorp
Multimobiel Stalhille

3

DNA-masterplan

- 3.1 ____ DNA 1: dorp in de polder
- 3.2 ____ DNA 2: samenwonen in een levendig straatdorp
- 3.3 ____ DNA 3: multimobiel Stalhille

We maken het dorp klimaatrobuust.

Ondanks dat een polderlandschap bestaat uit aaneengesloten landbouwgronden met weinig kleine landschapselementen is een landschappelijke versterking met lineair groen en enkele verspreide bomenclusters of 'clumps' wenselijk. Bomenrijen en houtkanten structureren het landschap en verhogen de beeldkwaliteit, mits zij goed worden onderhouden. Zij kunnen straten en waterlopen accentueren, achterkanten en gebouwen landschappelijk integreren. Deze groenelementen dragen bij tot schaduwwerking en verkoeling in tijden van hitte. Bijkomend beperken zij de winderosie en zandopstuiving in tijden van droogte. Er zijn met andere woorden veel winsten te halen uit het vergroenen van Stalhille en de omgeving.

Uit de bewonersbevraging is er ook gebleken dat enkele Stalhillaars dromen van een nabijgelegen (speel)bos. Zo een boscluster is niet evident en weinig wenselijk in een polderlandschap. Wel kan er worden gezocht naar de integratie van bomenclusters en/of een hoogstamboomgaard. Zij worden best voorzien op de minst vruchtbare en bewerkbare gronden zodat deze voor de landbouw worden gevrijwaard. Bomenclusters dragen bij tot koolstofopvang en creëren variatie in het landschap. Zij kunnen ook een recreatief medegebruik krijgen, zodat de Stalhillaar niet enkel in de open akkers moet vertoeven. De meest geschikte locatie voor dergelijke bomenclusters moet verder worden onderzocht in een ander traject, rekening houdend met de juridische context en de eigenheid van het polergebied.

Dergelijke vergroening draagt niet alleen bij aan voorgaande, maar is ook belangrijk voor de klimaatuitdagingen. Om de droogte- en overstromingsrisico's te beperken in Stalhille moet er maximaal worden ingezet op ontharding en vergroening om water zo lang mogelijk vast te houden. Dit heeft als reden dat Stalhille zich op een hoger gelegen zandige kreekrug bevindt. Zo een kreekrug is de ideale plek om water in de bodem te laten infiltreren en zo de grondwaterstand op peil te houden. Dit verhindert niet enkel een te snelle afvoer van water richting de lager gelegen gebieden, maar maakt het ook mogelijk dat water beschikbaar blijft tijdens droogteperiodes. Bijgevolg geeft dit tegendruk tegen de toenemende verzilting.

Op de landbouwpercelen, die lager zijn gelegen dan het dorp, moet er eveneens worden ingezet op klimaatadaptieve maatregelen. Ontharding en vergroening zijn hier net zoals in het dorp belangrijk. Bijkomend moeten waterbergende maatregelen zoals peilgestuurde drainage en het plaatsen van stuwen worden gestimuleerd. Het klimaatplan in opmaak door de intercommunale kan hier op verder bouwen.



We trekken de polder opnieuw in het dorp.

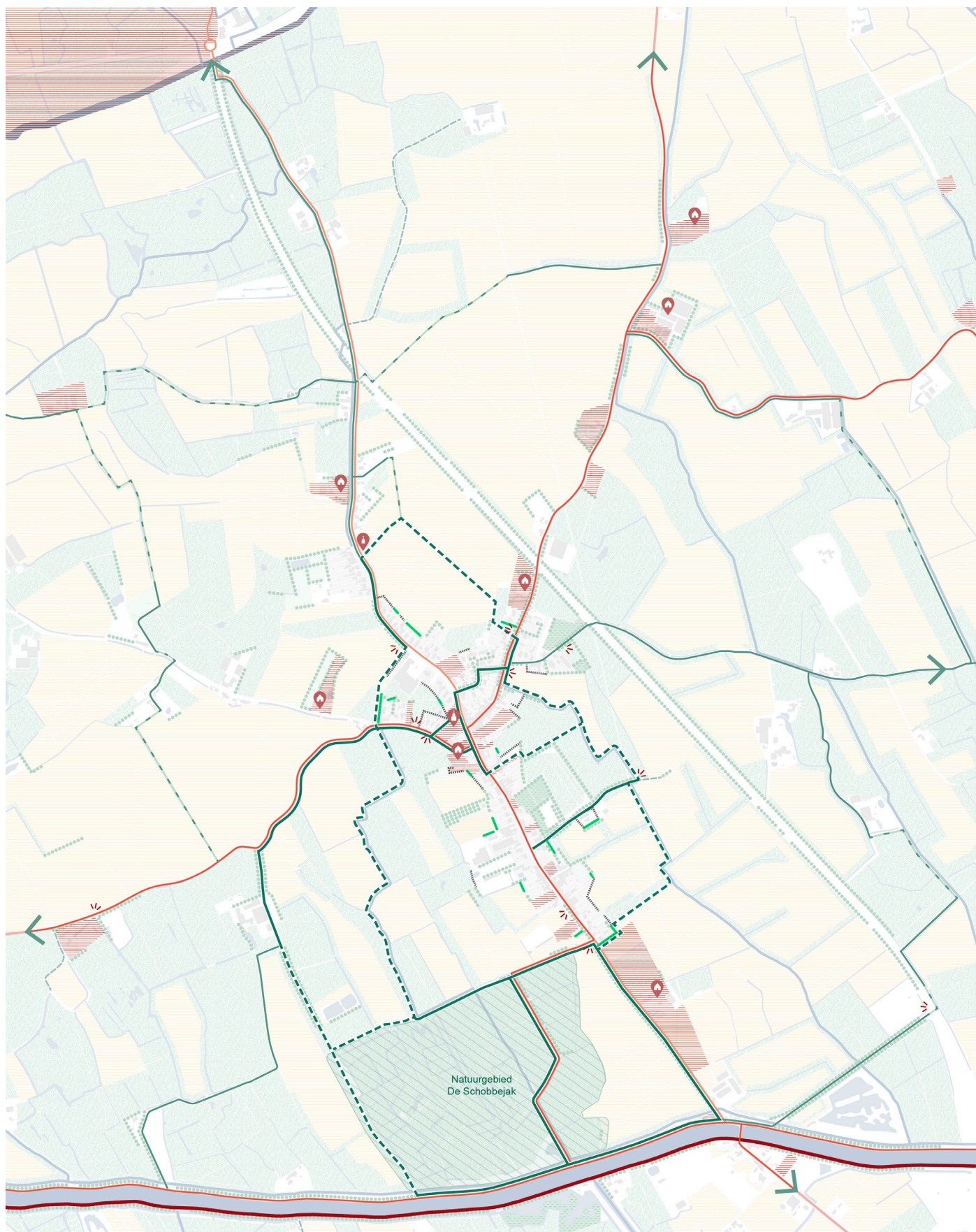
Stalhille is en moet een polderdorp blijven waarbij de **relatie met omliggende landschap** moet worden versterkt.

De nog aanwezige zichtrelaties vanuit het dorp naar de open ruimte en omgekeerd moeten bewaard blijven en worden versterkt. Dit betekent dat de resterende onbebouwde percelen zoveel mogelijk moeten worden gevrijwaard van nieuwe ontwikkelingen. Indien een ontwikkeling onoverkomelijk is, moet een duidelijke visuele en ecologische relatie met de open ruimte worden nagestreefd. Dit kan door de bebouwing niet centraal in het perceel te plaatsen maar voldoende brede zijtuinstroken te voorzien, die niet worden geblokkeerd door verharde stroken en/of bijgebouwen (carports, tuinhuisen enz.).

Om de beeldkwaliteit van en naar het dorp te versterken, kan er ook een stimuleringsbeleid worden gevoerd voor zachte dorpsranden. De randen van het dorp moeten een zachte (groene) overgang vormen tussen de aangrenzende open ruimte en het dorp. Het niet meer bouwen in tweede lijn of in de achtertuin en het voorzien van ecologische perceelsbegrenzingsen versterken de relatie tussen open ruimte en dorp. Het tonen van goede voorbeelden in de praktijk of aan de hand van een beeldkwaliteitsplan, het voorzien van ondersteuning bij het kiezen van een goede perceelsbegrenzing enz. zijn slechts enkele mogelijkheden van een stimuleringsbeleid.



landschappelijke integratie verrommelde achterkanten, Burchtdam, OMGEVING



- | | | | |
|--|---|--|--|
|  akkerland |  bomenrij |  bestaande trage verbinding |  kapel |
|  beschermd en vastgesteld
bouwkundig erfgoed |  zachte rand |  missing link trage verbinding
(langere afstand) |  kerk |
|  publieke groene ruimte |  weg te werken harde rand |  functioneel fietsnetwerk |  hoeve |
|  grasland |  bestaand wandelpad |  recreatief fietsnetwerk |  zichtrelatie |
|  natuurgebied |  missing link dorps
ommetje |  fietssnelweg | |
|  water | | | |

We maken een dorps ommetje op maat van elke Stalhillenaar.

De Stalhillenaar heeft nood aan ontspanning en beweging in en rond het dorp. Op maat van elke Stalhillenaar moet er een **dorps ommetje** beschikbaar zijn. Dit betekent dat zowel korte als langere wandel- en fietslussen moeten worden uitgebouwd die vertrekken vanuit het dorp en zich zo in de polders begeven en terugkeren richting het dorp.

De bestaande wegen en paden moeten aantrekkelijk en verkeersveilig zijn voor fietsers en wandelaars. Bijkomend moet het 'trage' netwerk verder worden uitgebouwd zodat het kanaal, Schobbejak, 'T Paddegat, wonderwoudje en toegankelijke hoeves zoals manège bereikbaar zijn. Het wensbeeld trage wegen van de gemeente Jabbeke is hier de basis voor.

Samen met de bewoners van Stalhille detecteerden we volgende belangrijkste missing links rondom het dorp:

- tussen 'T Paddegat en Schobbejak (Paddegatstraat, Vaardijk-Noord, Stalhilse straat, Kalsijdeweg);
- een lusje in Schobbejak (opgeladen met voldoende rustplekken);
- parallel aan de Cathilleweg.

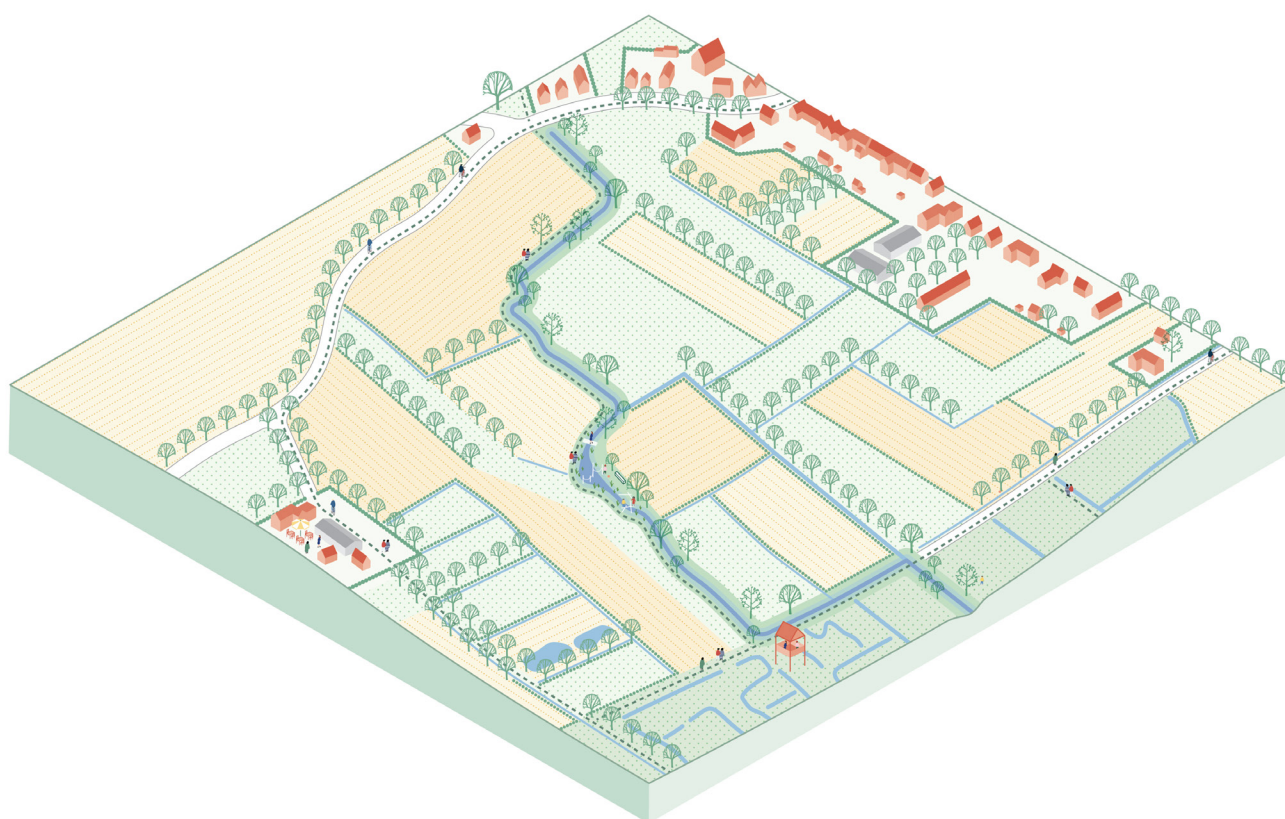
Cathilleweg voelt niet als een aantrekkelijke en veilige weg voor fietsers en wandelaars. In afwachting van een mogelijke herinrichting en/of als alternatief kan zo een fijnmazig traag netwerk de aanwezige functies met elkaar verbinden. Denk maar aan een connectie tussen school en gemeenschapscentrum langs de 'achterzijden'.

Gekoppeld aan dit dorps ommetje is er nood aan enkele rustpunten, spelprikkel en/of uitkijkpunt die op strategische locaties worden ingeplant. Dit wordt het best voorzien op knooppunten waar een trage weg, waterloop en/of groenelement samen komen, en tegelijk de professionele landbouw minimaal verstoren.

Overigens is het belangrijk dat Stalhille in verbinding staat met de omgeving zoals Vlissegem in het noorden en Jabbeke in het zuiden. Veilige en aantrekkelijke langere afstandsverbindingen voor fietsers en wandelaars zijn eveneens belangrijk.



kunstinstallatie Drentsche Aa, Strootman



Een mogelijke uitwerking van een trage verbinding tussen 'T Paddegat en Schobbejak, zie ook '4.3 koppelkans trage verbinding'.

Dorp in de polder

___ IN DE STRATEN EN DE TUINEN

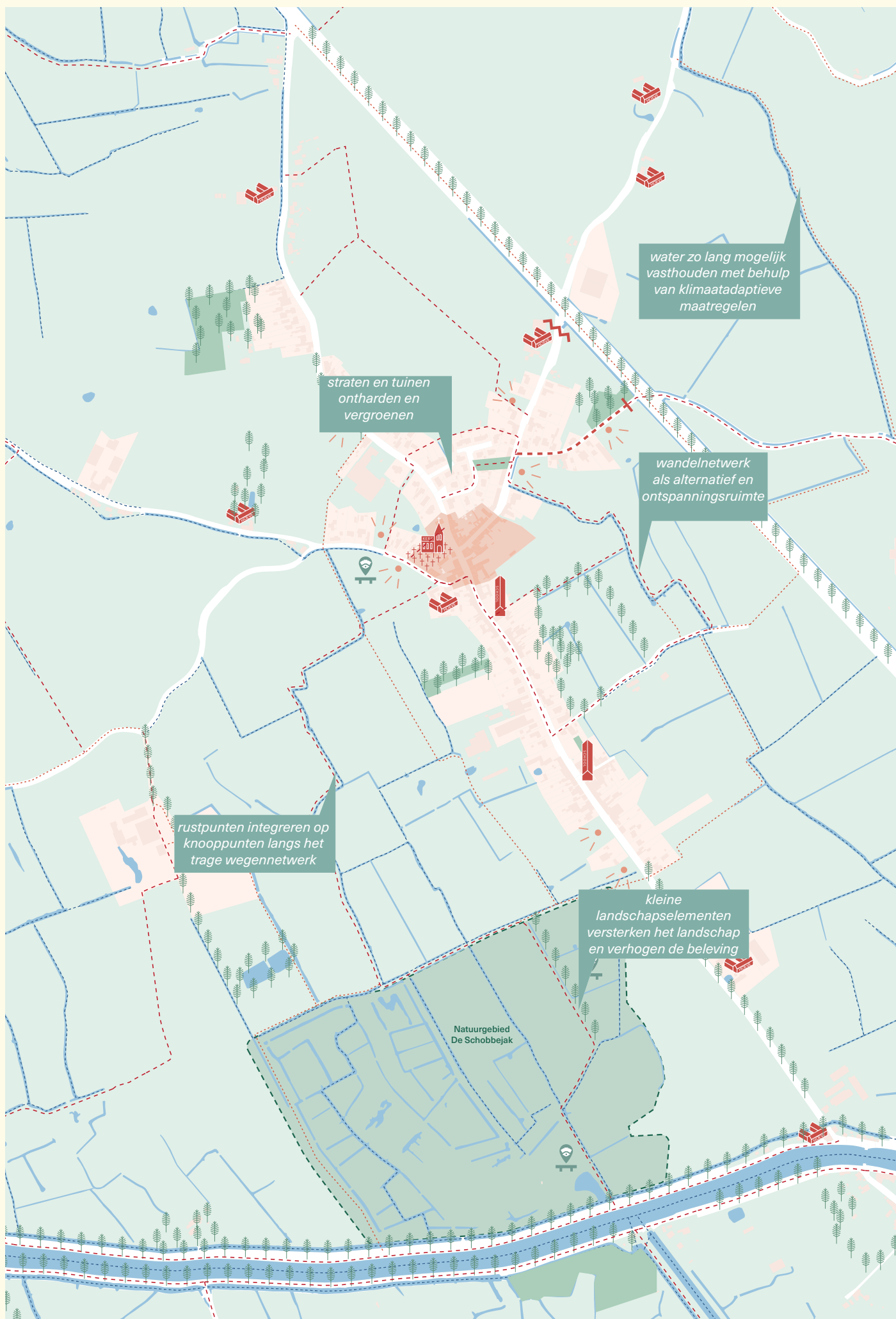
Dankzij de vele infiltratiekansen op de kreekrug, moet het dorp zowel op publiek als privaat domein inzetten op ontharding en vergroening. Dit kan in de vorm van bomenrijen, houtkanten, begroeide wadi's, bosclusters, ecologisch ingerichte tuinen enz. Zij maken het dorp klimaatrobuuster. Er wordt meer ruimte gecreëerd voor wateropvang en -berging, afkoeling, schaduwwerking enz. Bijkomend zijn ze belangrijk voor de aantrekkelijkheid van het dorp.

___ IN HET LANDSCHAP

Het monotone polderlandschap kan worden versterkt door in te zetten op kleine landschapselementen zoals (knot)bomenrijen en houtkanten. Zij kunnen de lineaire structuren zoals waterlopen, grachten, straten enz. benadrukken en zo meer heterogeniteit in het landschap creëren. Dit verhoogt de beleving, bestrijdt de (wind) erosie en versterkt de infiltratiecapaciteit. Bomen zuiveren over meer de lucht en vangen meer koolstof op. Bijkomend vormen deze lineaire structuren een drager voor het wandelnetwerk. Koppelkansen moeten in het landschap worden nagestreefd. Zo moeten ook de waterlopen en plassen klimaatrobuust worden ingericht (mitigatie en adaptatie) en tegelijk worden vergroend, al dan niet in de vorm van bomenclusters of -rijen, en recreatief (mede)gebruikt.

___ IN DE OPEN RUIMTE

Een relatie tussen dorp en polder gaat gepaard met een doorwaadbaar en toegankelijk poldergebied. Korte en lange wandel- en fietslussen moeten verder worden uitgebouwd langs het groenblauw netwerk zodat de belangrijkste functies, voorzieningen en ontspanningsruimten met elkaar in verbinding staan. Rust- en ontmoetingspunten kunnen het netwerk extra 'activeren' op enkele strategische knooppunten in de open ruimte.



3.2 _____ DNA 2: samenwonen in een levendig straatdorp

Stalhille, daar waar iedereen nog goedemorgen zegt tegen elkaar

Het ontmoeten en de **Stalhilse samenhang** staan in Stalhille bovenaan. Dit is ook sterk merkbaar in de hechte banden, het verenigingsleven en de sociale relaties tussen de bewoners. Op vandaag is er weinig publieke buitenruimte beschikbaar in Stalhille waar Stalhillenaren elkaar kunnen ontmoeten.

Het **ontmoeten in het dorp** vormt dus een belangrijke opgave in dit masterplan: zowel in open lucht als binnen, zowel rond het dorp in het landschap als in het dorp zelf, op bijzondere én dagdagelijkse momenten en op intieme maar ook publieke plekken.

Het dorps samenleven kan verder ondersteund worden door een plek voor het samenkomen van jongeren te voorzien. De renovatie van het gemeenschapscentrum Swaenenburg en het naastliggend voetbalveld kan hier aandacht voor hebben. Ook de creatie van een centraal dorpsplein rond de kerk genereert mogelijkheden waar Stalhillenaren elkaar in de buitenruimte kunnen ontmoeten.

Ook de ensemblewaarde van Stalhille maakt de kern uniek. Hoe kan deze bewaard en bewaakt worden wanneer de kern renovatie- en transformatiegolven ondergaat?

< **Stalhille is een rustig dorpje, met een hart. Het zijn de bewoners van Stalhille die het dorp zo bijzonder maken.** >
- antwoord bewonersbevraging



Koesteren en behouden van de ensemblewaarde van Stalhille

Stalhille is een kleinschalig, landelijk straatdorp en hoeft, in tegenstelling tot het hoofddorp Jabbeke, geen extra woonopgave op te nemen. Het is zelfs niet wenselijk om te verdichten in dit dorp, zowel wat het woonbeleid als het patrimonium betreft.

Daarom worden er geen meergezinswoningen toegelaten in Stalhille, wordt er ingezet op grondgebonden worden en vooral gewerkt aan de woonkwaliteit van de bestaande bebouwing, zowel naar wooncomfort als naar beeldkwaliteit toe.

De **ensemblewaarde van het historische dorp** in de polder moet verder versterkt en **ge vrijwaard** worden. Binnen het masterplan worden er daarom volgende aanbevelingen gedaan:

- Het is het wensbeeld om te streven naar **één wooneenheid per bestaand perceel**. Meergezinswoningen zijn ongewenst in Stalhille en vormen bovendien een breuk met het ensemble, tenzij bij grotere gebouwen en binnen het bestaande gabariet en voetafdruk. Hiervoor wordt bijvoorbeeld gedacht aan een herbestemming aan de hoeves aan de rand van het dorp.

- Er dient een **kader** geschapen te worden om de **beeldkwaliteit** van het ensemble te garanderen. Binnen dit kader kunnen eisen met betrekking tot onder meer de nokhoogte, het gabariet, de materialiteit enzovoort vastgelegd worden. Zo worden de 'spelregels' rond beeldkwaliteit uitgezet. Hiervoor wordt bijvoorbeeld

gedacht aan de typerende rechthoekige raamopeningen of de gepleisterde paramentgevel. Dit kan vervolgens opgenomen worden als een interne richt- of beleidslijn, maar dit is weinig transparant toe naar de bewoners en heeft bovendien een zeer beperkte rechtszekerheid. Door de spelregels op te nemen in het DNA-masterplan van het dorp en dit goed te keuren als begeleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO) is er meer houvast om naar te verwijzen in de vergunningsverlening. Om echt volledig inzetbaar te zijn in de vergunningsverlening is de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP) waarin voorschriften naar beeldkwaliteit en densiteit worden opgenomen de beste optie. Dit is echter ook het meest tijdsintensieve proces.

- De huidige **beleidslijn** die toelaat om 20 meter diep op het gelijkvloers en 15 meter diep op het eerste verdiep te ontwikkelen, dient herzien te worden. Op deze manier verdikt het straatlint, wordt de afstand tot het landschap vergroot en worden er bovendien ook privacyproblemen naar de burens gecreëerd.

- Door een **erfgoedlijst** op te stellen met bijhorende waardestelling, ... Deze erfgoedlijst kan onder meer gebouwen met een hoge ensemblewaarde, gebouwen met een symbolische waarde of locus-waarde (bijvoorbeeld de hoeves aan de rand van Stalhille) of gebouwen met een significante architectuur bevatten. De erfgoedwaarden kunnen eventueel in kaart gebracht worden in samenwerking met Raakvlak, zij hebben hier reeds veel ervaring mee vanuit dorpen in de Westhoek.



Sint-Jan-Baptistkerk

Vastgesteld bouwkundig erfgoed in Stalhille:



Burgerhuis

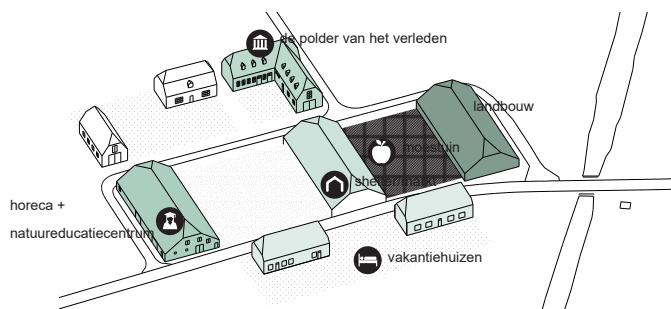
Gemeenteschool Stalhille

Bewaren van hoeves als dorpspoorten tot Stalhille

Aan elke toegangsas tot Stalhille bevindt zich een hoeve. Op uitzondering van de hoeve aan de Kalsijdeweg, zijn al deze hoeves momenteel nog in gebruik. **De hoeves hebben het potentieel een toegangspoort tot Stalhille te vormen.** Naar beeldkwaliteit van het dorp toe is het belangrijk deze hoeves te bewaren en hun beeldkwaliteit te bewaken.

Er moet worden nagedacht over een mogelijke **herbestemming** van deze hoeves met behoud van haar typologie en uitzicht wanneer de hoeves niet meer actief gebruikt worden in de toekomst. De hoeve aan de Spanjaardstraat zou dienst kunnen doen als onthaalpoort (zie ook DNA streng multimobiel Stalhille). De hoeves kunnen ook een bijzonder cohousingsproject huizen of als locatie dienen om de korte keten functie onder aandacht te brengen, steeds met de beeldkwaliteit en erfgoedwaarde als randvoorwaarde voor de herbestemming.

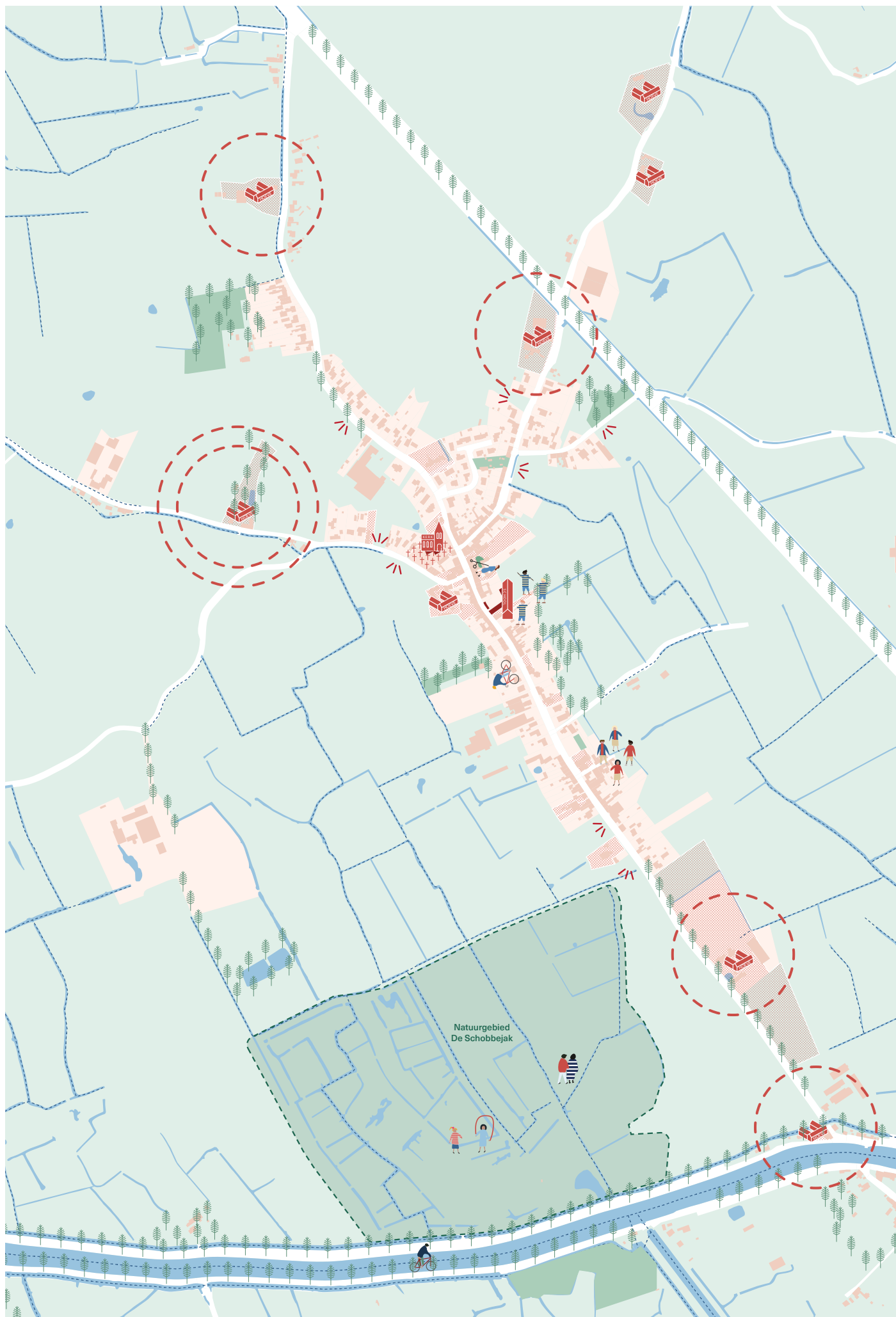
→ De Prosperhoeve in Beveren werd uitgebouwd tot een onthaalpoort. De gemeente Beveren wenst deze historische waardevolle hoevesite in de Prosperpolder te herwaarderen door verschillende nieuwe functies te integreren en zo een nieuw elan te geven aan deze bijzondere site met een rijke geschiedenis en een uniek patrimonium. © OMGEVING, NU architectuuratelier, Orientes



Hoeve aan het zuidelijk deel van de Cathilleweg. © Google maps



Hoeve aan de Spanjaardstraat. © Google maps



Samenwonen in een levendig straatdorp

___ ERFGOEDWAARDE BENOEMEN

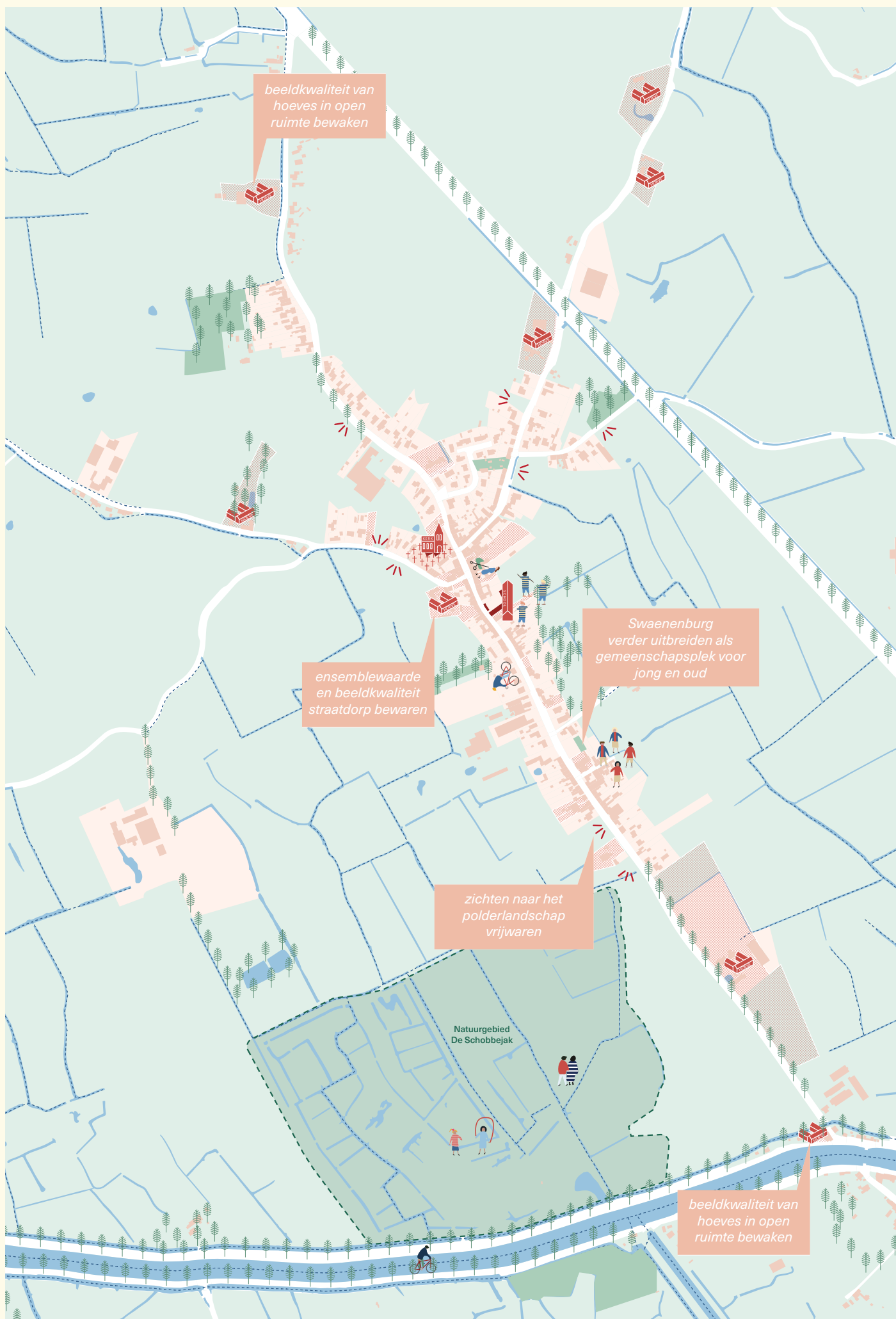
Door het concreet benoemen van beeldbepalende panden in het dorp, wordt het belang van de beeldwaarde van deze panden benadrukt. Zo kunnen ze een positieve invloed uitoefenen op nieuwe ontwikkelingen in het dorp.

___ BEELDKWALITEIT BEWAKEN

Zowel in het kader van nieuwe privéprojecten als de vernieuwing van publieke gebouwen, moet de beeldkwaliteit streng bewaakt worden. De inpassing in het bestaande weefsel is enorm waardevol om de samenhang van het dorp te garanderen. Door de ensemblewaarde van de kern expliciet te benoemen, kunnen spelregels rond beeldkwaliteit uitgezet worden.

___ RANDEN BEWAKEN

Met het bewaken van de randen willen we het zicht van en naar het polderlandschap bewaken en de paar open plekken aan de rand vrijwaren van verdere bebouwing. Het risico van een straatdorp is dat de relatie met het landschap verloren gaat wanneer de straat volledig dicht wordt gebouwd.



Mobiliteit op maat van het straatdorp van morgen?

Een van de redenen waarom bewoners graag in Stalhille wonen, is volgens de bewonersbevraging de **goede bereikbaarheid** van Stalhille, omgeven door heel wat grote mobiliteitsinfrastructuren, maar ook de rust van het omliggende polderlandschap. Dit wordt overigens ook bevestigd in het **leefbaarheidsonderzoek**: Stalhille scoort hoog door haar goede ligging, maar bevat het beste van twee werelden (goede bereikbaarheid en landschappelijke omgeving). Dit maakt ook dat Stalhille sterk autogericht is. Dit is onder meer zichtbaar in de **parkeerdruk** op het openbaar domein die bijzonder hoog ligt. Deze parkeerdruk is afkomstig van bewoners, maar ook van langparkeerders die op toeristische basis het omliggende polderlandschap komen bezoeken.

Voor heel wat voorzieningen doen de Stalhillenaren beroep op de kern van Jabbeke. Met de opkomst van de elektrische fiets is deze afstand relatief eenvoudig te overbuggen, tenminste als de infrastructuur er ook op voorzien is.

< In de Cathilleweg wordt veel te snel gereden voor dit prachtige dorp. >
- antwoord bewonersbevraging





Minder doorgaand en zwaar verkeer voor meer verblijfskwaliteit

In het regionaal mobiliteitsplan van de vervoerregio Brugge wordt vermeld dat in het kader van overdimensionering het profiel van de expresweg N377 zal worden gedowngraded. Op langere termijn zal de N377 dus geen rol meer spelen op het bovenlokaal niveau voor het centrum van Stalhille. Stalhille is vandaag op 4 plaatsen aangesloten op de N377. Voor een kleine kern als Stalhille is dit preferentieel te supprimeren. Bovendien wordt er heel wat zwaar tractorverkeer en vrachtverkeer doorheen de kern via de Cathilleweg gestuurd richting de weegbrug in het noorden van de Cathilleweg. We stellen hiervoor volgende maatregelen voor:

- De aansluiting van de **Nachtegaalstraat** op de N377 lijkt eenvoudig te **knippen** voor wagenverkeer.
- Een **tonnagebepanking** opleggen op de kruising van de **Spanjaardstraat** is een mogelijkheid om doorgaand zwaar verkeer richting de weegbrug doorheen de kern te werken.
- Verkeerstellingen kunnen ingezet worden om de verkeersintensiteit op de Cathilleweg vanuit de zuidelijke aansluiting te bepalen om zo het nut van deze aansluiting voor wagens te beoordelen. Eventueel is dit ook enkel voor uitgaand verkeer vanuit Stalhille mogelijk.



Toegang tot Stalhille via de Nachtegaalstraat. © Google maps



Toegang tot Stalhille via de Spanjaardstraat. © Google maps

We maken een helder snelheidsregime in het dorp

De **snelheidsproblematiek** op de Cathilleweg komt bij de bewoners naar boven als precair. Inzetten op een helder snelheidsregime dat de fietsveiligheid ondersteunt en de snelheid afbouwt richting de kern vormt een basisuitgangspunt om de verkeersleefbaarheid in de kern van Stalhille te verbeteren.

De kern wordt ingericht als zone 30, aan de randen wordt verder opgebouwd naar zone 50. De fietsstraat in de kern wordt behouden, maar dient beter te worden nageleefd en/of gehandhaafd.

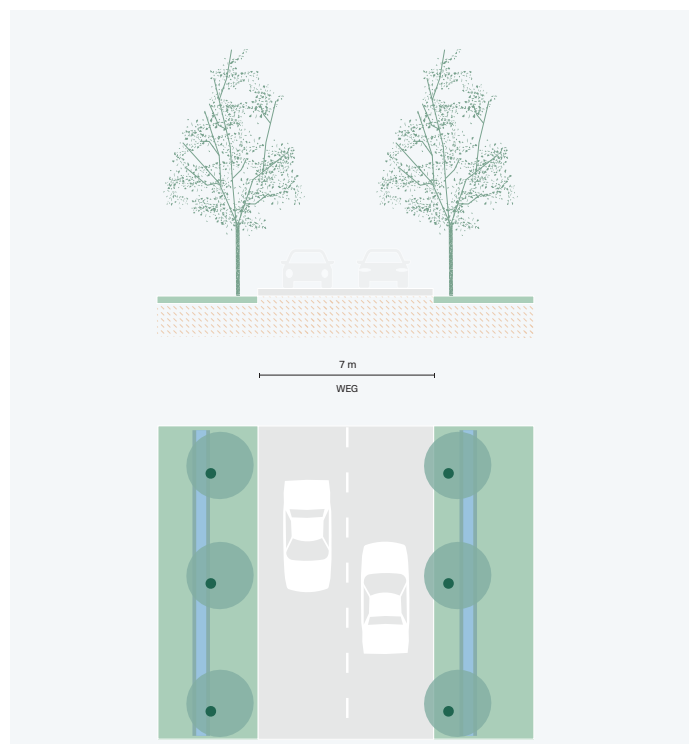
In het zuiden van de Cathilleweg dient ingezet te worden op snelheidsbeperkende maatregelen. Dit kan onder meer via een optische versmalling van het wagenprofiel via bomen en beplanting of via asverschuivingen. De bestaande bomen benadrukken dit dreefgevoel reeds.



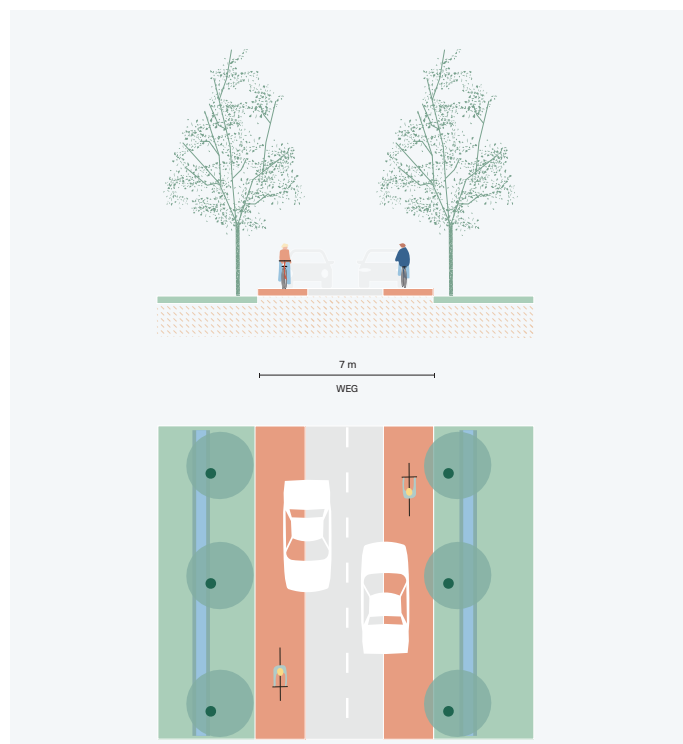
Op zoek naar een ander wegprofiel voor een fietsvriendelijke Cathilleweg

CATHILLEWEG, ZUIDELIJK DEEL

nu



straks



In het zuiden wordt de Cathilleweg gekenmerkt door een **bomendreef** met uitzicht op de polders rondom. De weg bevindt zich hier in slechte staat en bovendien ervaren de bewoners dat hier erg snel gereden wordt. De fietsveiligheid is ondermaats, wat een erg gevaarlijke situatie oplevert.



Cathilleweg, vandaag © Google maps

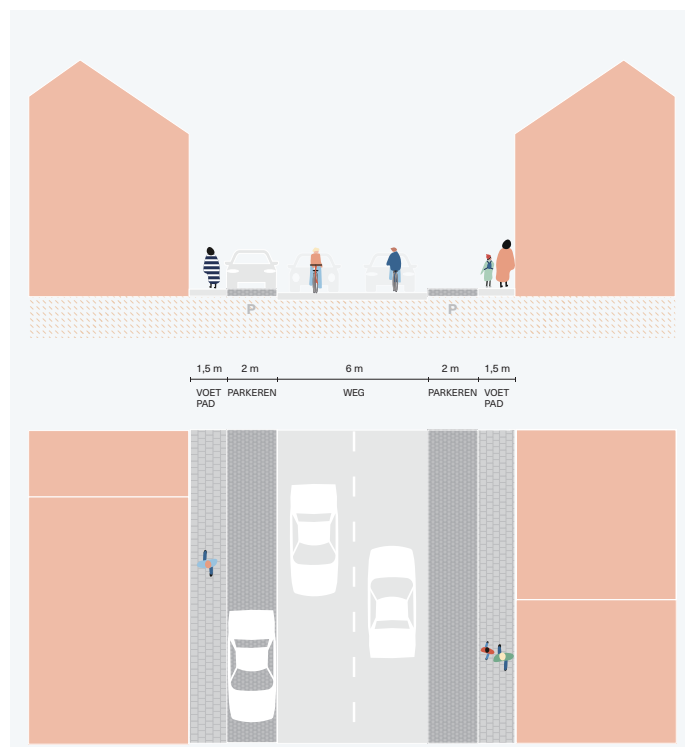
Het toevoegen van brede fietslopers van minstens 1,5 meter breed is een eerste stap om de befietsbaarheid te verhogen. Vervolgens moet de snelheid hier omlaag. De zonering wordt zone 50, een optische versmalling van het profiel, bijvoorbeeld door middel van vegetatie, remt het verkeer automatisch af.

Naast louter een optische versmalling kan het profiel ook fysiek versmald worden, in functie van een verdere verkeersremming van de wagen. Dit is echter onlosmakelijk verbonden met de keuze rond de zuidelijke aansluiting van de Cathilleweg op de N377.

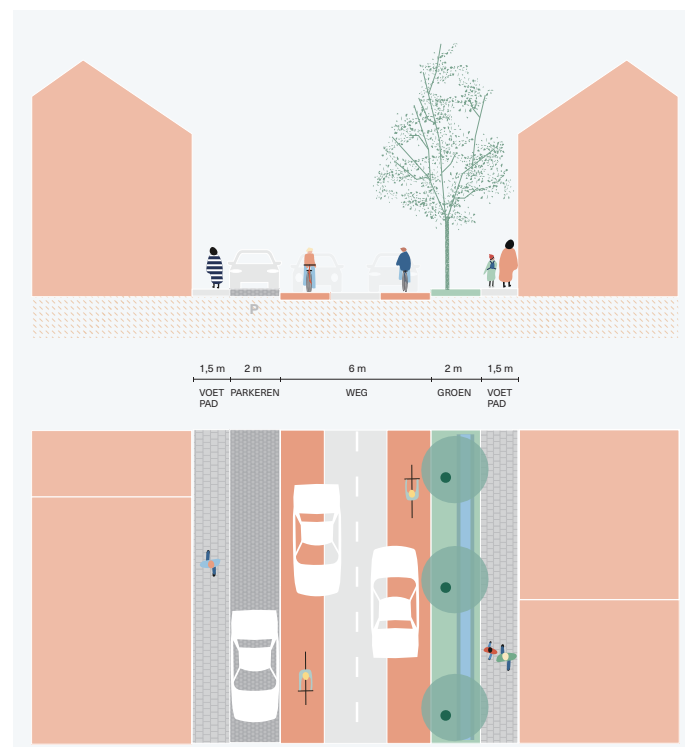
Een voldoende fietsveilige en comfortabele fietsverbinding gaat hier bovendien ook samen met het voorzien van verlichting.

CATHILLEWEG, CENTRAAL DEEL

nu



straks



Het centraal deel van de Cathilleweg bestaat uit een erg breed profiel en is vandaag ingericht met beurtelings langsparkeren. Er is geen veilige fietsverbinding, de voetpaden zijn er smal en het profiel is sterk verhard.

Zonder de parkeercapaciteit te reduceren, komt door voor het langsparkeren permanent één zijde te kiezen, ruimte vrij om het profiel in te richten met fietslopers en vergroening. Dit levert een grote winst op naar klimaatrobustheid, leefbaarheid en beeldkwaliteit in de straat. Het aanplanten van bomen heeft bovendien ook een verkeersvertragend effect.



Cathilleweg, vandaag © Google maps



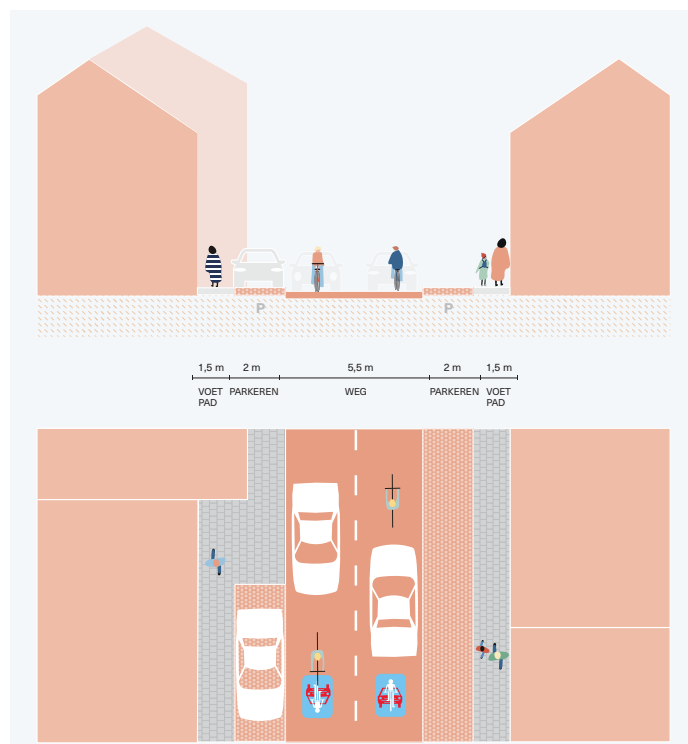
Toekomstbeeld Tuinwijk De Warande, Gent



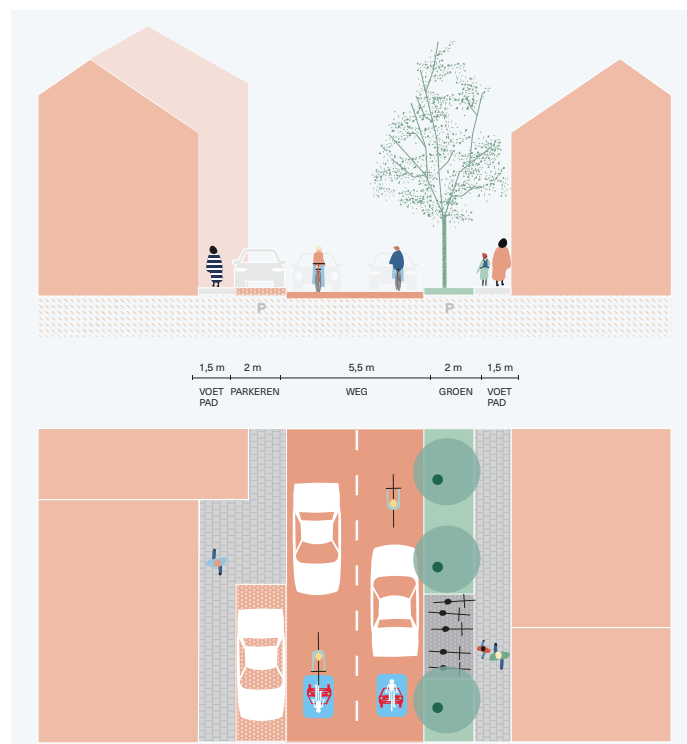
Mortsel

CATHILLEWEG, FIETSSTRAAT

nu



straks



In het centrum heeft de Cathilleweg het smalste profiel, uitgerust met een stukje fietsstraat. Deze fietsstraat is een goede ingreep, maar wordt vandaag onvoldoende nageleefd. Er zijn stukken waar bovendien ook aan weerszijden kan worden geparkeerd.

Door de parkeerstroken aan één van beide zijden om te vormen tot een groenstrook, versmalt het profiel optisch wat verkeersvertragend werkt. Bovendien laat dit ook toe fietsenstallingen op openbaar domein te voorzien, zodat de fietsen niet meer op het voetpad geparkeerd dienen te worden. De auto houdt zich aan het snelheidsregime van 30 km/u.



Cathilleweg, vandaag © Google maps



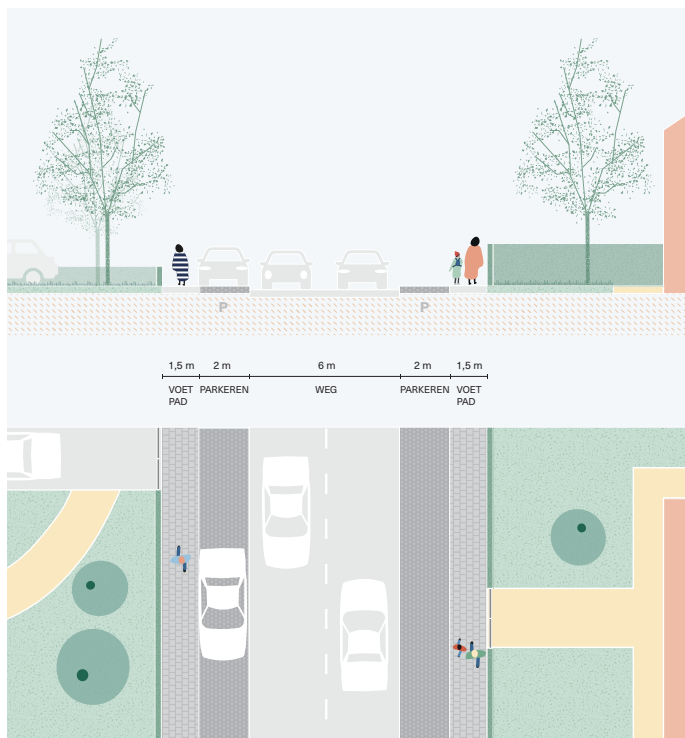
Onbekend



Overrijdbaar dorpsplein © H+N+S

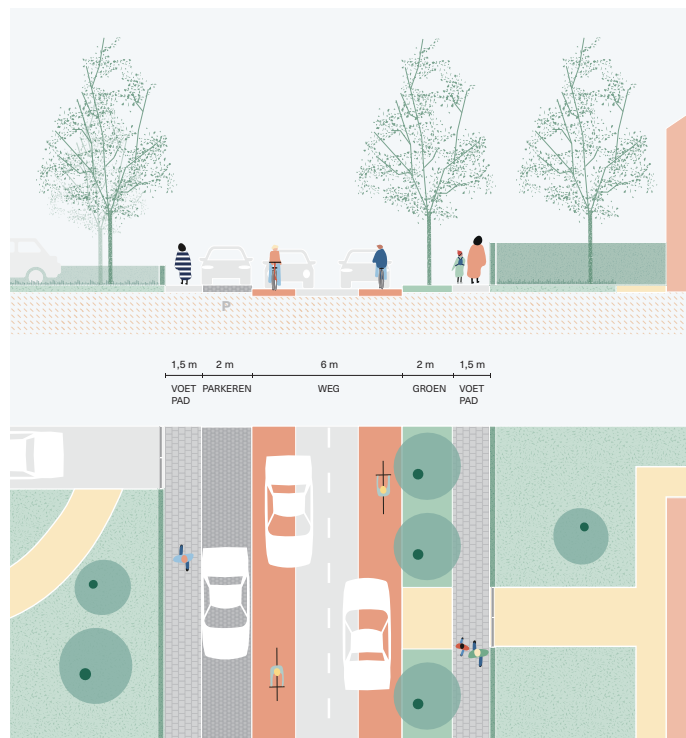
CATHILLEWEG, NOORDELIJK DEEL

nu



Het noordelijk profiel van de Cathilleweg is terug erg breed, voorzien van opritten en langspaarkeerstroken aan beide zijden. Het profiel is erg verhard en er is opnieuw geen veilige fietsprofiel. Het brede wegprofiel motiveert tot snel rijden.

straks



In het noordelijk deel van de Cathilleweg ligt, door de vele opritten en parkeergarages, de parkeerdruk minder hoog. Het schrappen van één van beide parkeerstroken lijkt bijgevolg zeker haalbaar. De vrijgekomen ruimte wordt aangewend voor de realisatie van een continue veilige fietsverbinding. Fietsters vinden hun weg op duidelijke, goed onderhouden fietsloper langs beide zijden van de straat.

Het profiel kan vergroend worden, met een brede groenstrook, wateropvang en het aanplanten van een bomenrij. Deze versmalling van het profiel, zowel optisch als reëel heeft een sterk verkeersvertragend effect. De auto dient zich aan het snelheidsregime van 50 km/u te houden.



Cathilleweg, vandaag © Google maps

Werken aan de befietsbaarheid van de Cathilleweg

De **Cathilleweg** vormt de preferentiële route voor het fietsverkeer in noord-zuid richting naar Jabbeke en naar Vlissegem en is bovendien aangeduid als bovenlokale functionele fietsverbinding (**BFF**). Er is geen nood om de N377 als een regionale fietsroute verder uit te bouwen, wel moet ingezet worden op het beter en veiliger befietsbaar maken van de Cathilleweg. We stellen voor om een afzonderlijk fietspad aan te leggen op de Cathilleweg. Ter hoogte van de school blijft de fietsstraat behouden, maar betere wegmarkeringen en handhaving moeten de zichtbaarheid verhogen.

De fietstunnel onder de spoorweg alsook de brug over het kanaal moeten aangepakt worden om de fietsverbinding naar Jabbeke voldoende aantrekkelijk te maken. Veel bewoners en fietsers geven aan een hoog onveiligheidsgevoel te hebben in de fietstunnel en -brug en het fietscomfort ligt er laag. Bovendien bevinden ze zich ook in slechte staat.

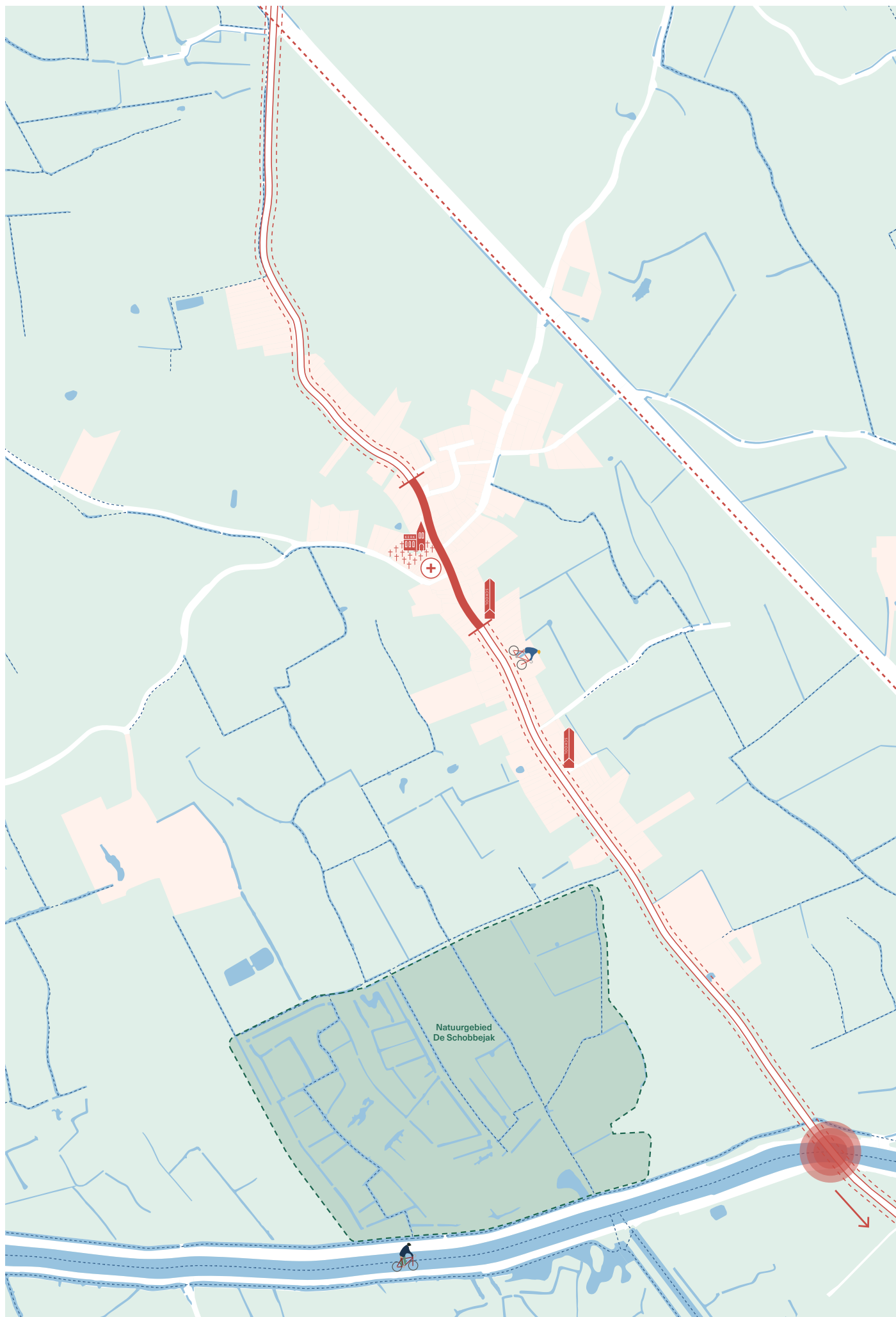
Heel wat bezoekers en bewoners recreëren in Stalhille met de fiets, zowel in de kern van Stalhille als in het polderlandschap rondom. De vraag komt duidelijk vanuit de bewoners van Stalhille om ter hoogte van de kerk een kwalitatieve fietsenstalling toe te voegen. Ook aan het gemeenschapscentrum Swaenenburg en voetbalveld is een kwalitatieve fietsenstalling op zijn plaats.



De fietstunnel onder de spoorweg is in slechte staat en heeft een hoog onveiligheidsgevoel. De tunnel vormt een belangrijk schakelpunt in de fietsverbinding tussen Jabbeke en Stalhille en dient prioritair aangepakt te worden in de realisatie van een continue fietsverbinding. © Google maps



Kwalitatieve fietsenstalling in het hart van het dorp in Watou (Poperinge) die tegelijk ook de bushalte voor de kern vormt. © Watou, Ura



Uitbouwen van een dorps wandelnetwerk doorheen het centrum en met het landschap

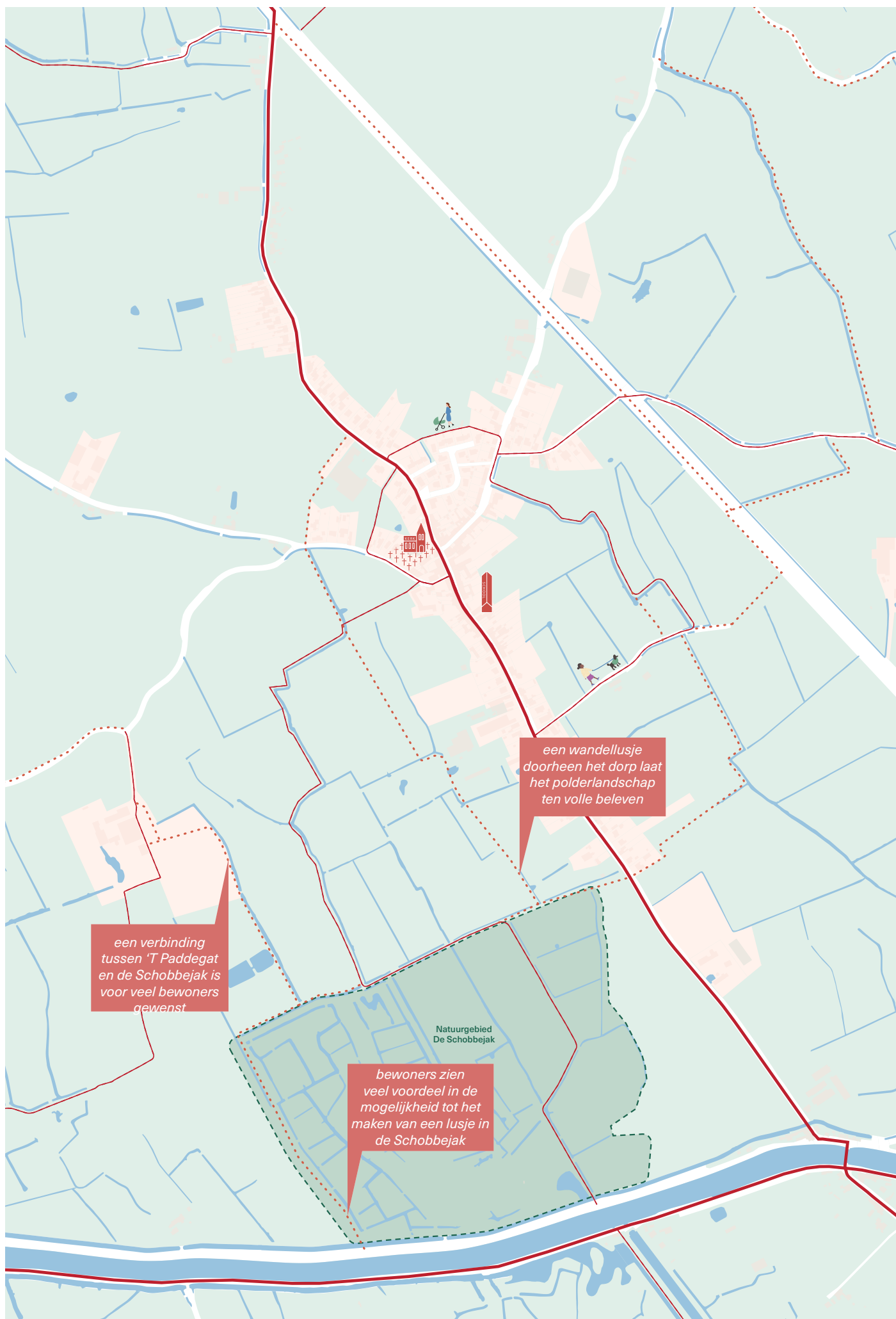
We willen niet alleen de walkability in de dorpskern zelf verhogen, maar ook linken maken naar het landschap. Het polderlandschap en natuurdomein de Schobbejak moeten goed bereikbaar zijn voor **wandelaars**. We stellen voor om dorpse ommetjes te creëren: een kleinschalig, zacht netwerk van paadjes die zich rondom de kern bevinden. Dit kan een uitbreiding en vervollediging van het bestaande trage wegennetwerk en het wensbeeld vormen. Samen met de bewoners van Stalhille detecteerden we de volgende missing links:

- Een verbinding tussen 'T Paddegat en de Schobbejak (Paddegatstraat, Vaartdijk-Noord, Stalhilse straat, Kalsijdeweg). **Deze verbinding zien we als prioritair op in te zetten.** De gemeente Jabbeke neemt hiervoor het initiatief deze samen met vzw trage wegen uit te werken.
- De mogelijkheid tot het maken van een lusje in de Schobbejak, aangevuld met voldoende rustplekken.
- Verbindingen parallel aan de Cathilleweg. Dit hoeft niet noodzakelijk een uitbreiding van het trage wegennetwerk te betekenen, maar kan ook gaan over het beter bekend en zichtbaar maken van het netwerk.

Het is ook belangrijk aandacht te schenken aan de uitrusting van trage wegen. Voor de bewoners van Stalhille is het voornamelijk belangrijk dat er voldoende rustplekken voorzien worden, bijvoorbeeld door de plaatsing van bankjes op schaduwplekken onder bomen of picknickplekken. Ook komt de vraag naar het toevoegen van een hondenweide. Voor de beeldkwaliteit van deze uitrusting van de trage wegen, verwijzen we graag naar de DNA-streng 'Dorp in de Polder'.



Wandelpad langs de kerk.



Een helder parkeerbeleid

De parkeerdruk op het openbaar domein in Stalhille ligt bijzonder hoog. Deze parkeerdruk is afkomstig van bewoners, maar ook van langparkeerders die op toeristische basis het omliggende polderlandschap komen bezoeken.

Heel wat rijwoningen in het centrum van Stalhille hebben geen eigen parkeerplek. De beleidslijn dat slechts vanaf een straatgevel van 11 meter een eigen parkeerplek moet worden voorzien, resulteert in een erg hoge parkeerdruk op het publiek domein. Dit is niet streng genoeg. Het brute wegnemen van die parkeerplaatsen is echter geen goed idee. Een langzame transitie is wel mogelijk. Door ook voor bewoners plekken te voorzien op offstreet parkeervlakken dichtbij, en systematisch bij nieuwbouw of verbouwingen het voorzien van een garage of parkeeroplossing aan te moedigen of te verplichten kan stapsgewijs de wagen meer en meer uit de straat worden gehaald. De gemeente kocht hiervoor onlangs reeds een onbebouwd perceel in de kern met de ambitie in te richten met parkeerplekken. Een aandachtspunt bij de herinrichting hiervan is het voldoende groen en klimaatrobuust inrichten van de parkeervlakte, om zo het uitzicht naar het landschap vanuit het straatbeeld zo min mogelijk te blokkeren en tegelijk toe te laten dat er voldoende regenwater kan infiltreren in de reeds erg verharde kern van Stalhille.

Voor de toeristische bezoekers die Stalhille bezoeken en bijvoorbeeld met de fiets vertrekken om het polderlandschap te ontdekken, is wat verder parkeren wel een optie. Bezoekers kunnen op een parking verder weg uit de kern parkeren. Een mogelijke oplossing hiervoor kan een deel van het vrijgekomen rijvak van de N377 bij de downgrading van het profiel de N377 zijn. Deze parkeercluster wordt bij voorkeur ingericht als **onthaalpunt**, aangevuld met bijvoorbeeld infoborden over het de polders en de verschillende wandel- en fietsroutes, een fietsenstalling, een picknickplek, laadvoorzieningen enzovoort. Goede voorbeelden hiervan zijn ook terug te vinden in bijvoorbeeld Meetkerke, Westouter, Kemmel of Damme. Een mogelijke locatie hiervoor kan de kruising van de N377 met de Nachtegaalstraat zijn, aangezien deze preferentieel geknipt wordt voor wagens of in de hoeve aan de Spanjaardstraat. Een aandachtspunt hierbij is dat het recreatief wandel- en fietsnetwerk goed verbonden is met het onthaalpunt en de link met de horeca in de kern van Stalhille voldoende evident mogelijk is.

Op de Cathilleweg wordt vandaag beurtelings geparkeerd op halfmaandelijks basis. Dit zorgt voor een erg verhard profiel met tegelijk ook weinig kwaliteit en ruimte voor wandelaars en fietsers. We raden daarom aan het **langsparkeren permanent aan één zijde in te richten** en de overige zijde in te zetten bij de implementatie van brede fietslopers en vergroening in het profiel.



De langspaarkeerplekken achter de kerk zijn een goed voorbeeld van een ingegroende parking die opgaat in het landschap. © Google maps



Onthaalpunt in Westouter © Toerisme Heuvelland



Multimobiel Stalhille

___ OP DE HOOFDWEGEN

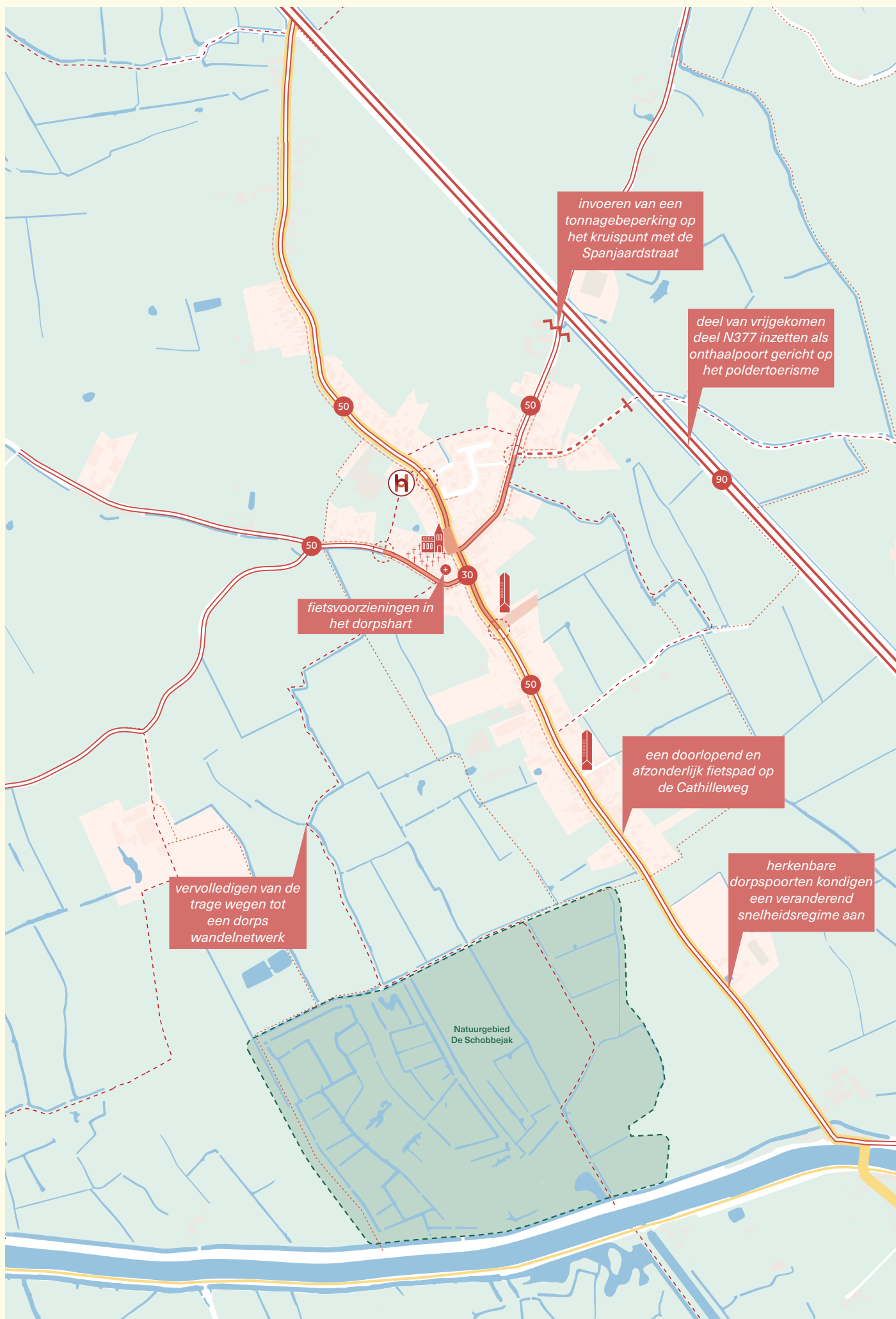
Het aantal aansluitingen van de N377 wordt preferentieel gesupprimeerd. Een tonnagebeperking op de Spanjaardstraat beperkt het aandeel zwaar verkeer in de kern van Stalhille. Het invoeren van veilige fietslopers op de Cathilleweg garandeert een veilige en continue fietsverbinding tot in Jabbeke en Vlissegem, mits ook de fietsbrug en fietstunnel worden aangepakt.

___ EEN DORPS WANDELNETWERK

Het wandelnetwerk in en rond het dorp worden vervolledigd tot een coherent netwerk, aangevuld met voldoende rustplekken.

___ EEN ONTHAALPOORT VOOR HET POLDERTOERISME

Een vrijgekomen deel van de N377 wordt ingericht als compacte parkeercluster specifiek voor bezoekers van de polders. Door de parkeercluster aan te vullen met beperkte faciliteiten wordt een onthaalpoort gecreëerd met bijvoorbeeld informatieborden over de wandel- en fietsroutes.



N 0 100m 200m

SAMENWONEN IN EEN LEVENDIG STRAATDORP

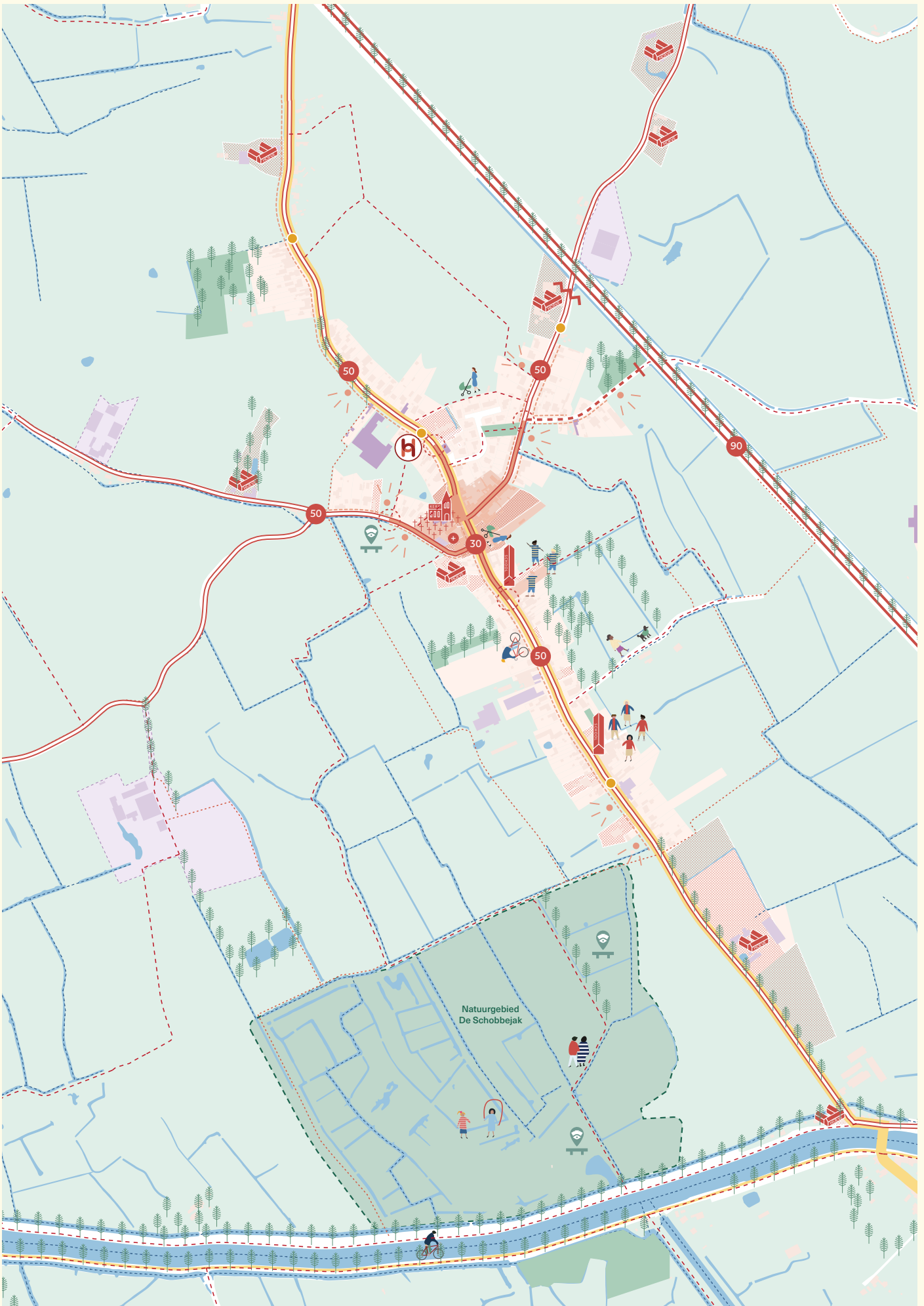
-  belangrijke gebouwen
-  dorpshart
-  erfgoedwaarde
-  publieke voorziening
-  private voorziening handelszaak, industrie, ...
-  productieve pool
-  open zicht op het landschap

DORP IN DE POLDER

-  versterken landschappelijke lijnen
-  versterking waterlijnen
-  groene inrichting publiek domein
-  rustpunt in het landschap

MULTIMOBIEL DORP

-  gemengd verkeer met fietslopers
-  gescheiden verkeer met fietspaden
-  snelheidsregime
-  verandering snelheidsregime
-  Hoppinpunt
-  autoparking
-  invoeren tonnagebeperking
-  knip om sluipverkeer te weren
-  straatparkeren
-  trage wegennetwerk
-  missing links trage wegennetwerk
-  fietsnetwerk
-  bushalte





DNA VAN STALHILLE



AMBITIES

WATER
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT

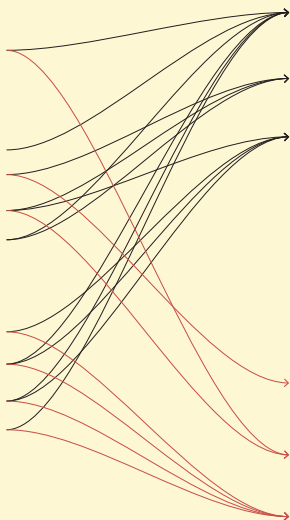
erfgoed
verdichting?
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT

verkeersleefbaarheid
parkeerdruk
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp in de polder
Het straattedorp van morgen

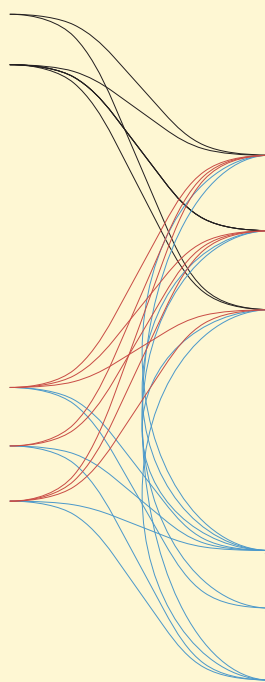


BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



DNA-STRENGEN

Dorp in de polder
Samenwonen in levendig
straattedorp
Multimobiel Stalhille



HEFBOOMPROJECTEN

levendig dorpsplein
nieuw leven voor
GC Swaenenburg
koppelkans trage
verbinding

4

Hefboomprojecten

- 4.1 ____ een levendig dorpsplein
- 4.2 ____ een nieuw gemeenschapscentrum als ontmoetingsplek
- 4.3 ____ koppelkans trage verbinding

In dit hoofdstuk wordt een interpretatie getoond van het studiebureau op welke manier de visie uit dit masterplan concreet toegepast kan worden op deelsites binnen de kern. De geprojecteerde ontwerpvoorstellen zijn indicatief en vormen een mogelijke invulling voor de sites rekening houdend met de randvoorwaarden uit de visie. Dat wil zeggen dat deze voorstellen geen rechtstreekse vertaling zijn van de visie van het bestuur, noch garanties bieden voor een mogelijke herontwikkeling.

Een ontmoetingsplek in de buitenruimte voor de Stalhillenaar

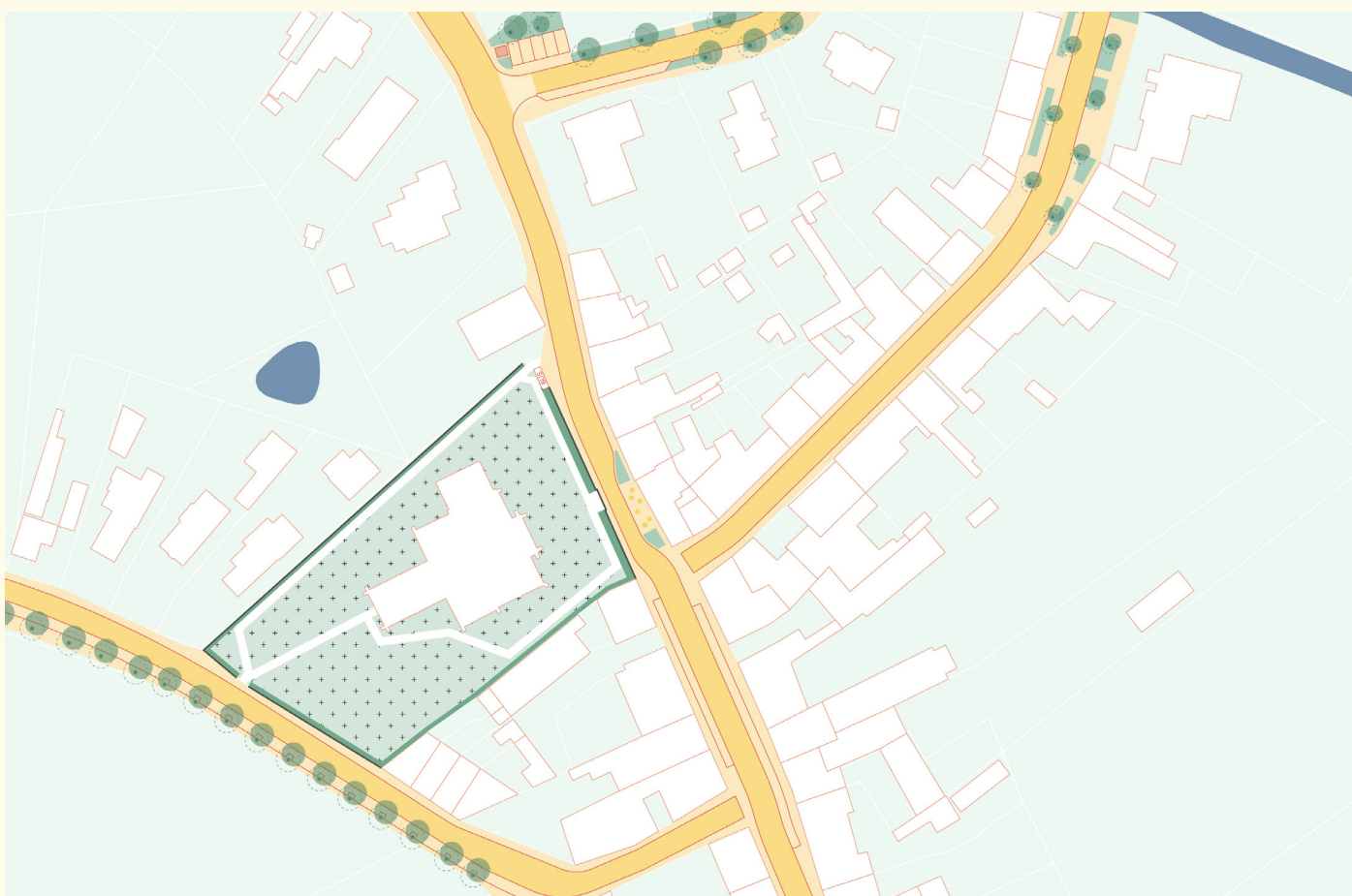


Het dorpshart van Stalville wordt gekenmerkt door enkele bruisende reca-zaken aan het kruispunt van Cathilleweg en Spanjaardstraat. Hier tegenover staat de kerk met omringend kerkhof dat wordt omheind door een muur en leilinden. Ter hoogte van de kerk is er een bushalte en een wandelpad dat langs de begraafplaats loopt en het dorpshart verbindt met de achterliggende open ruimte ter hoogte van Kalsijdeweg. De inwoners van Stalville benoemden dit als een van de mooiste plekjes van het dorp.

Vandaag is er weinig terrasruimte voor de reca-zaken. De verblijfskwaliteit en ruimte ontbreken om van een

dorpsplein te kunnen spreken. Beide wegen moeten toegankelijk blijven voor de bus, wat de breedte van de straatprofielen mee beïnvloedt. Doch kan een ontmoetingsruimte de levendigheid en reca-zaken van Stalville ten goede komen.

Met kleinschalige ingrepen kunnen er op korte termijn quick wins worden gerealiseerd. De relatie tussen de kerk en het dorp kan worden versterkt door de leilinden en de muur rond het kerkhof weg te halen. Bijkomend creëert dit psychologisch meer ruimte ter hoogte van het dorpshart.



Stelselmatig moet er worden ingezet op een ontharding en vergroening van het kerkhof tot een parkbegraafplaats. Dit draagt bij zoals hierboven aangegeven tot waterberging en infiltratie. Het aantal graven zal afnemen waardoor stap per stap meer ruimte wordt gecreëerd voor publieke ruimte rondom de kerk. Erfgoedwaardevolle graven blijven behouden (al dan niet via hergebruik), maar hypothekeren het park niet. Op termijn kan het zuidwestelijke gedeelte al dan niet met nog enkele graven een groene ontmoetingsruimte worden met een mooie zichtrelatie op de open ruimte. Geparkeerde auto's belemmeren het zicht en moeten dan ook worden geweerd in Kalsijdeweg ter hoogte van deze groene plek.

Het noordoostelijke deel, aan de voorzijde van het kerkgebouw kan worden omgetoverd tot multifunctioneel plein. Dit plein kan worden benut voor terrassen van de reca-zaken, voor tijdelijke activiteiten enz.

Idealiter wordt de rijbaan ook heraangelegd met een meer aansluitende materialisatie aan de voetpaden zodat het aanvoelt als een overrijdbaar plein met 'gelijk' materiaalgebruik van gevel tot gevel vanaf Kartuizerinnenweg tot aan Kalsijdeweg. Dit creëert bijgevolg een remmend effect bij gemotoriseerd verkeer en staat garant voor meer verkeersveiligheid.



Schaduwbomen, zitbanken en fietsenstalling worden geïntegreerd op dit plein, zodat dit niet uitsluitend door de reca-zaken wordt toegeëigend en meer aanvoelt als een semi-private ruimte.

Op termijn zal de huidige bushalte moeten voldoen aan de toegankelijkheidseisen (verhoogd perron) en is een verplaatsing aangewezen. De halte wordt bij voorkeur geclusterd met het geplande hoppinpunt op het kruispunt Cathilleweg-Kartuizerinnenweg. Hier wordt reeds een halte voor een flexbus voorzien en worden de parkeerplaatsen vervangen door een volwaardige fietsenstalling. Dit kan aanvullend werken met enkele fietsnietjes ter hoogte van het dorpsplein.

Bijkomend moet het kerkpad dat vandaag weinig zichtbaar is en beeldkwaliteit heeft, worden opgewaardeerd tot volwaardige 'kerkweg'.

Tot slot zal een herbestemming van de kerk zich mogelijk ooit voordoen. Deze krijgt bij voorkeur een gemeenschapsfunctie zoals een dorpshuis, zorgpunt, buurtwinkel en houdt rekening met de rijke geschiedenis van de kerk. Door de toeristische aantrekkingskracht van het dorp valt een toeristisch medegebruik van het gebouw ook te onderzoeken. Zo biedt de kerktoren mogelijkheden om in de toekomst als uitkijktoren te functioneren die een fantastisch uitzicht op polderlandschap rondom Stalhille belooft. De haalbaarheid hiervoor moet meer gedetailleerd (bouwtechnisch) worden onderzocht.



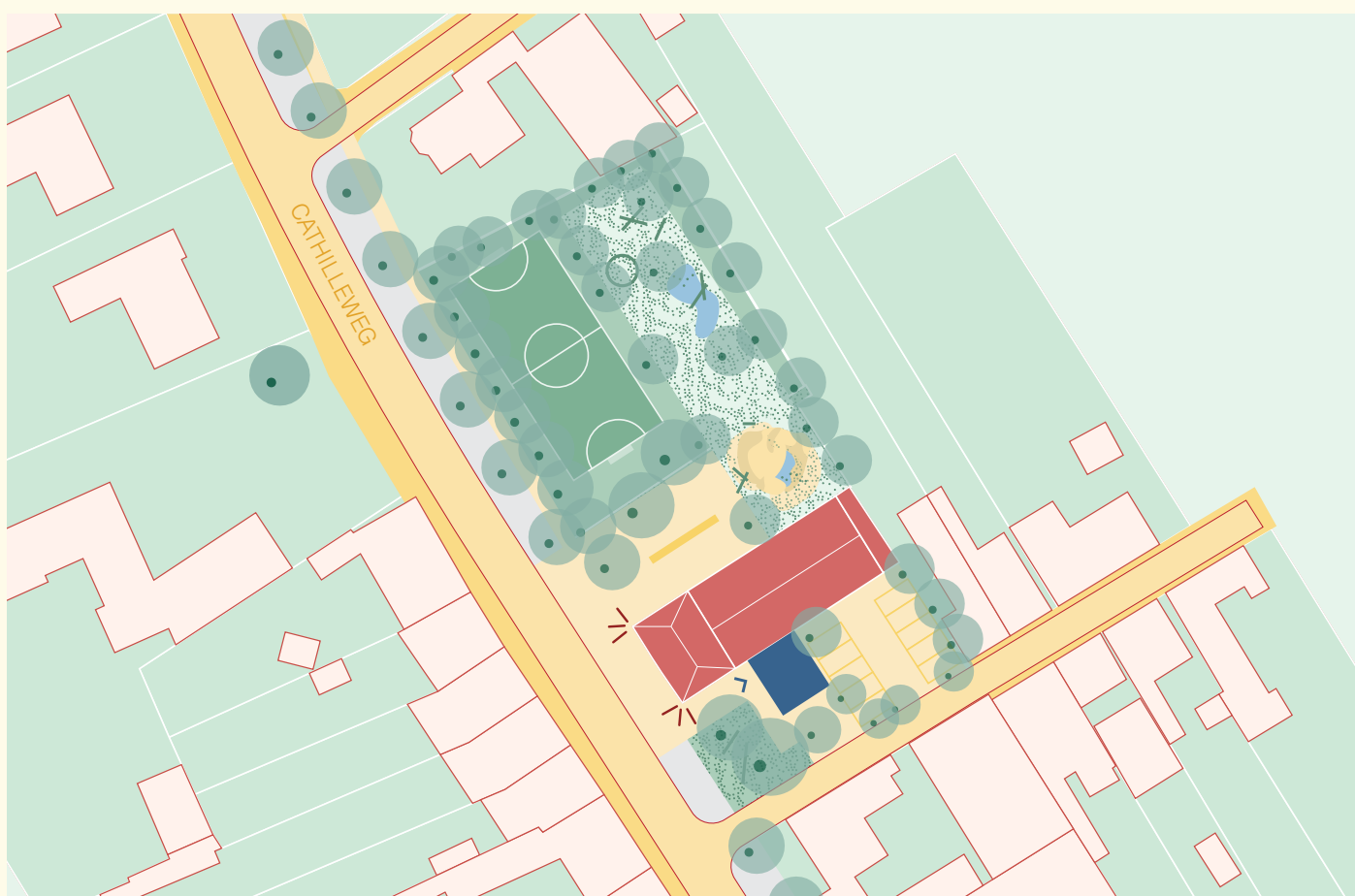
Wensbeeld dorpsplein

4.2 ____ een nieuw gemeenschapscentrum als ontmoetingsplek

Een nieuw leven voor
gemeenschapscentrum
Swaenenburg



Gemeenschapscentrum Swaenenburg is gelegen aan de Cathilleweg dichtbij het centrum van Stalhille. Het gemeenschapscentrum is ontstaan als uitbreiding van het als erfgoed beschermd voormalig schoolgebouw van de gemeenschapsschool. Heel wat verenigingen doen vandaag beroep op Swaenenburg voor haar activiteiten en de zaal wordt erg gewaardeerd, maar is verouderd. Naast het gemeenschapscentrum is een voetbalveld en kleine speeltuin gelegen. Deze zijn aan vernieuwing en heropwaardering toe. Tussen het voetbalveld en het gemeenschapscentrum bevindt zich een parking.



Bij de renovatie en herontwikkeling van het gemeenschapscentrum en het voetbalveld gelden volgende **randvoorwaarden** en **aandachtspunten**:

- De renovatie van het gemeenschapscentrum en de aanbouw moet voldoende ruimte geven aan het schoolgebouw zodat de beeldkwaliteit van het erfgoed volledig tot zijn recht komt.
- De parkeervlakken voor het gemeenschapscentrum kunnen verdwijnen, waardoor een veel kwalitatiever voorplein voor het gemeenschapscentrum ontstaat.
- De parkeerzone tussen het voetbalveld en het centrum heeft een groot potentieel dienst te doen als buitenuitbreiding van het centrum. Het herlokaliseren van de parkeerplekken naar een compacte cluster aan de Zakjesstraat geeft hiervoor mogelijkheden.
- Het voetbalveld en de speeltuin dienen voldoende interessant ingericht te worden, met ruimte voor jongeren. Bij de schoolkinderen van Stalhille komt erg vaak de vraag naar een basketbalveld.
- Bij de programmatie van het GC dient voldoende aandacht aan kinderen en jongeren worden besteed bijvoorbeeld onder de vorm van vakantie-animatie, een jeugdcafé, een studeerplek enzovoort.

Ontwerpend onderzoek

Gemeenschapscentrum Swaenenburg heeft via haar renovatie het potentieel uitgebouwd te worden tot een dorpshuis voor Stalhille. Hiervoor moet ingezet worden op multigeneratiegebruik: een jeugdplek, kaartclub, het actieve verenigingsleven... Hiervoor wordt de ruimte best zo flexibel mogelijk ingericht.

- 1 Een nieuwe aanbouw die terugspringt, maakt het historisch erfgoed van het schoolgebouw opnieuw vrij en zichtbaar vanaf de Cathilleweg. De ingang is voldoende duidelijk herkenbaar.
- 2 Het parkeren verplaatst naar een compacte cluster aan de Zakjesstraat. Hier wordt ook een kwalitatieve fietsenstalling voorzien aan de ingang.
- 3 De voormalige parking heeft het potentieel een buitenuitbreiding van het gemeenschapscentrum te vormen, gelegen tussen het voetbalveld en het gemeenschapscentrum. Hier kan bijvoorbeeld een dorps barbecue of picknick worden georganiseerd. Een belangrijk aandachtspunt bij de renovatie van het gemeenschapscentrum is het voldoende openmaken van de gevel richting de buitenplek.
- 4 Het langsparkeren aan de Cathilleweg voor het voetbalveld en voor het gemeenschapscentrum kan plaatselijk verdwijnen om voldoende ruimte te geven aan het toekomen en een kwalitatief voetpad.
- 5 De speeltuin kan veel natuurlijker en avontuurlijker worden ingericht. De klimaatspeelplaats van de school in Stalhille is alvast een erg goed voorbeeld van hoe spel en natuur goed samengaan.

Inspirerende referentievoorbeelden van gemeenschapscentra (nieuwbouw) op maat van het dorp:



Dorpshuis Merkem

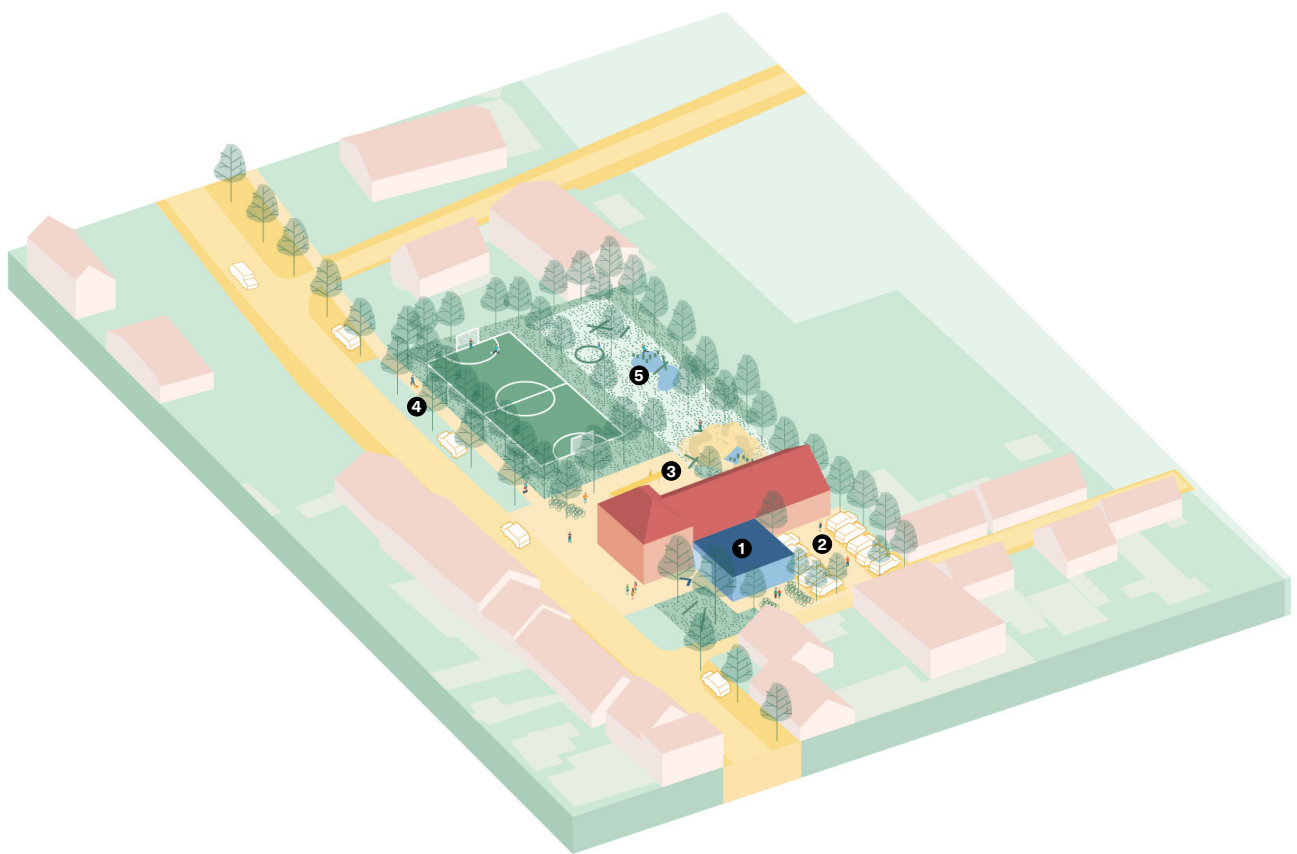


JOC De Lichting



CC Westvleteren

*Een mogelijke herontwikkeling van de site,
ontwerpvoorstel door het studieteam:*



Inspirerende referentievoorbeelden van biodiverse speelplekken:



*Recent aangelegde natuurspeelplaats in de school in
Stalhille.*



Klimaat speelplaats Kortrijk



Wadi in Bruinleeuwstraat

Ontwerpend onderzoek

Uit de participatiemomenten en dus ook de DNA-strengen is gebleken dat de zoektocht naar een dorps ommetje, met vooral een mooie, aantrekkelijke verbinding tussen het dorp en 'T Paddegat en Schobbejak topprioriteit moet zijn. Overigens moeten Stalhille en de omliggende polders zich weerbaar maken tegen de klimaatverandering door in tijden van extreme regen zoveel mogelijk water te bergen om droogteperiodes te overbruggen.

De bestaande waterlopen en grachten moeten voldoende bergingscapaciteit krijgen en worden 'ingericht' als infiltratiegracht in plaats van drainagegracht. Het verbreden van de vallei, het voorzien van zachte begroeide oevers, het voorzien van stuwen of schotten op enkele strategische plaatsen zijn slechts enkele voorbeelden om hier aan te voldoen.

Door oevervegetatie en beekbegeleidende beplanting te integreren wordt tegelijk ingezet op erosiebestrijding en biodiversiteitsverhoging. Bomen zorgen voor meer schaduw, zij hebben een verkoelend effect en nemen CO₂ op. Lineair groen versterkt bijkomend het landschap doordat de landschappelijke structuren worden geaccentueerd met kleine landschapselementen (bomenrijen, houtkanten, bomenclusters).

Bovenstaande ingrepen dragen bijgevolg bij aan de beleving van de polders. Kleine landschapselementen brengen variatie in het landschap met diverse zichtassen. De groenblauwe aders zijn ideaal voor het voorzien van een wandel- of fietspad.

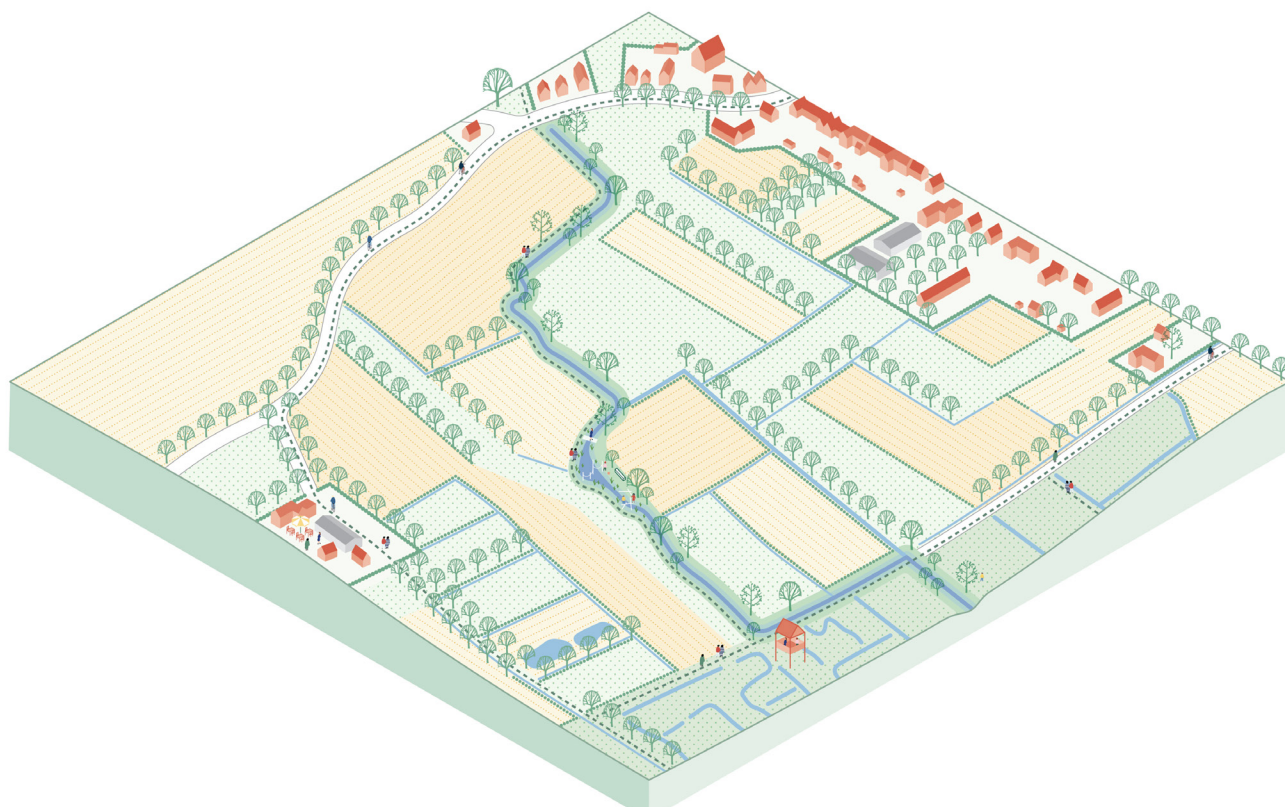
Op enkele interessante locaties, bijvoorbeeld waar de mooiste zichten zijn, paden samenkomen, belangrijke toeristisch-recreatieve voorzieningen aanwezig zijn, een ondiepe oever is gelegen, kan minimalistisch ondersteunde infrastructuur worden voorzien. Hieronder wordt verstaan een zitelement (hoeft niet per se een 'klassieke' bank te zijn), schaduwboom, steiger aan het water, bruggetje, speelelement, uitkijkpunt enz. Zo wordt het water meer en op een veilige manier beleefd.



referentie trage verbinding geïntegreerd in het landschap, Park Groot Schijn (Maxwan)



referentie vlonderpad, Kerremanspark Asse (OMGEVING)



referentie ecologische beek met zwakke helling, gunstige tegen erosiebestrijding (Regionaal Landschap Westhoek)



referentie ecologische beek met oevervegetatie, Park Groot Schijn (Maxwan)



DNA VAN JABBEKE



AMBITIES

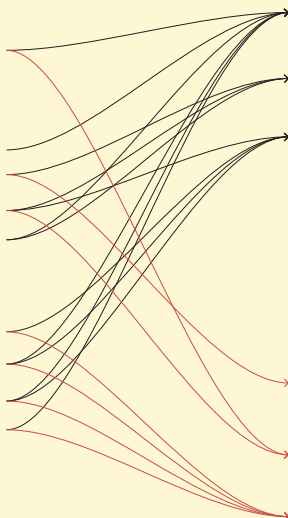
WATER
wateroverlast inperken

BEELDKWALITEIT
erfgoed
verdichting?
publiek domein
beeldkwaliteit

MOBILITEIT
verkeersleefbaarheid
parkeerdruk
veilige fietsverbindingen
trage wegen



SPONSDAG



DNA ANALYSE

Dorp in de polder
Het straattedorp van morgen

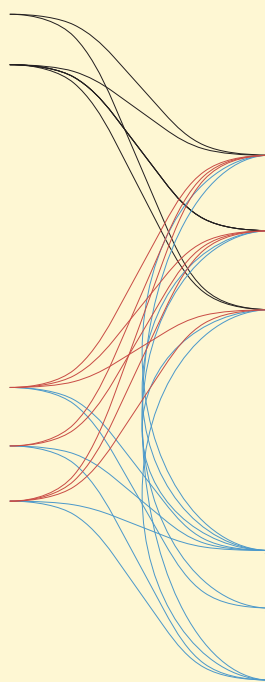


BEWONERSBEVRAGING

Wonen in een dorp
Klimaat en landschap
Mobiliteit



WORKSHOPWEEK



DNA MASTERPLAN



DNA-STRENGEN

Dorp in de polder
Samenwonen in levendig
straattedorp
Multimobiel Stalhille



HEFBOOMPROJECTEN

levendig dorpsplein
nieuw leven voor
GC Swaenenburg
koppelkans trage
verbinding

5

Stalhille straks

5.1 ____ wat nu?

De gemeente Jabbeke zal niet bij de pakken blijven zitten. Er wordt gekeken welke acties gekoppeld kunnen worden aan het masterplan. De mogelijke acties werden ingedeeld in een aantal categorieën en in de tijd geprojecteerd. De voorgestelde hiërarchie is een eerste aanzet om concrete keuzes te maken.

1. BELEID

De DNA-masterplanstudie brengt een aantal beleidsopgaves naar voor waar de gemeente zelf het voortouw in kan nemen.

- Het masterplan goedkeuren door het Collegebestuur en de Gemeenteraad om een betrouwbaar werkkader te zijn over de bestuurperiodes heen (bijvoorbeeld als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling).
- Mogelijke instrumenten voor kwalitatieve ontwikkeling in Jabbeke benoemen en hanteren (bijvoorbeeld onderhandelingsstedenbouw, een kwaliteitskamer, verordeningen...).
- Een 'erfgoedlijst' (aanduiden waardevolle panden) opmaken om waardevolle dorpsgebouwen te beschermen en vrijwaren van ingrijpende aanpassingen.
- Een richtlijn beeldkwaliteit opmaken voor bouwen in het dorp en de aanleg van de openbare ruimte. Deze kan eventueel zelfs in een verordening vertaald worden.

2. DEELPROJECTEN

Bij elke DNA-streng horen een aantal deelprojecten. Elk deelproject bevat concrete acties die naar gelang hun financiële en praktische haalbaarheid op korte, middellange, lange of heel lange termijn worden ingepland. Sommige acties vragen weinig tot geen werk, maar leveren toch een belangrijk resultaat. Andere acties verlangen meer inspanning en/of afstemming met verschillende partners en eisen dus meer tijd.

3. REGIE VAN EXTERNE PROJECTEN

Ook bij private projecten waar de gemeente niet rechtstreeks bij betrokken is, heeft ze een belangrijke stimulerende en ondersteunende rol te vervullen. Het positief aansturen en bewaken van bepaalde kwaliteiten zijn betekenisvolle sluimerende processen die de gemeente met zorg moet begeleiden.

Sturen en strategisch mee- en nadenken, is een rol die de gemeente kan en moet opnemen. Via eigen concrete projecten, maar ook in het begeleiden van processen waarbij ze als adviserende overheid betrokken is. Door in te zetten op onderhandelingsstedenbouw kan de gemeente beleid voeren dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpskern ten goede komt. Ook het beoordelen van bouwaanvragen en de nodige aandacht voor handhaving van het beleid zijn instrumenten die de gemeente kunnen helpen bij het vervullen van die stimulerende en ondersteunende rol. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld het initiatief nemen om verschillende eigenaren en andere actoren die een project op stapel hebben uit te nodigen voor een gesprek over de kwaliteitsverwachtingen, de meerwaarden voor het dorp en de visie op dorpskernversterking. De Toolbox Dorpse Architectuur en het speelkaartenmateriaal kan hier een waardevol hulpmiddel bij zijn.

Bovendien spelen heel wat Vlaamse gemeenten met gelijkaardige uitdagingen. Binnen het discours van de dorpske stedenbouw werden al een aantal beproefde methodes ontwikkeld om gemeentes te helpen in die regierol van externe projecten. We denken aan het dialoogkompas voor de Getestreek, de bouwcode in Sint-Niklaas, beeldkwaliteitsplannen voor o.a. Ieper en Torhout, of het oprichten van een kwaliteitskamer als groep van lokale experts.

In het schema hiernaast zitten dus ook heel wat projecten niet vervat. Deze zijn niet opgenomen in de tabel, omdat ze op vraag van externe actoren op de tafel komen. Daarnaast zijn er ook doorlopende processen die continu aandacht vragen, over de andere trajecten heen, zowel publieke als private. We hebben het dan over aandacht voor groen en water, ontharding, onbebouwde plekken met zicht op open landschap bewaken, compact bouwen, de beeldkwaliteit bewaken, mobiliteitseducatie aanbieden...

DNA	DEELPROJECTEN	WAT DOEN WE VANDAAG AL?	WAAR BEGINNEN WE MORGEN AAN?	WAT KUNNEN WE OP TERMIJN DOEN?	
				KORTE TERMIJN	LANGE TERMIJN
SAMENWOONEN IN EEN LEVENDIG STRAATDORP	oog voor erfgoed	+	herbestemmingsonderzoek kerk	opmaak lokale erfgoedlijst	+
	bouwen in Stalhille	+	private projectvoorstellen: beeldkwaliteit bewaken (bv door kwaliteitskamer)		+
	dorpse ontmoetings-plekken	+		renovatie Swaenburg tot hoogwaardig gemeenschapscentrum	+
	hoeves als dorpspoorten	+	in kaart brengen waardevolle hoeves	randvoorwaarden voor herbestemming definiëren	+
MULTIMOBIEL STALHILLE	een coherent trage wegensnetwerk	+	wensbeeld trage wegen uitwerken en de bekendheid ervan verhogen	missing links in wensbeeld opnemen en uitvoeren	toevoegen van rustpunten aan trage wegen
	een veilig fietsnetwerk binnen de kern	+	fietslopers op centraal deel Cathilleweg schilderen		wegprofiel Cathilleweg heraanleggen
	doorgaand verkeer in kern beperken	+	verkeerstellingen zuidelijke aansluiting Cathilleweg	tonnagebeperking Spanjaardstraat testen en invoeren	aansluiting van Nachtegaalstraat op N377 knippen
	een levendig dorpsplein	+	hoppinpunt verplaatsen		heraanleg dorpsplein
	een helder parkeerbeleid	+	bijkomende parkeerplekken voor bewoners voorzien in de kern	toevoegen publieke fietsenstalling aan dorpsplein	beleidslijn parkeren herdenken
					randparking voor poldertoerisme aan N377 voorzien
DORP IN DE POLDER		+			
	beleefbaar polderlandschap	+		ontwerp en uitvoering van trage verbinding naar Schobbejak	
	polderlandschap versterken	+		Kleine landschapselementen toevoegen in polderlandschap	opmaak hemelwaterplan
	vernatuurlijking begraafplaats	+		ontwikkelen visie parkbegräafplaats	
	ontharding en vergroening van publieke ruimte	+	opmaak richtlijnenboek klimaatrobuste straatprofielen	implementatie	water meer ruimte geven

plannen uitvoeren

