



Op zoek naar meer toegevoegde waarde(n)





Op zoek naar meer toegevoegde waarde(n)



Nabij station Belsele lijkt een nieuw woonproject mogelijk. Dit noemen we Belcele-Noord, zoals eertijds de treinhalte heette. De naam verwijst ook naar de ligging : aan de noordzijde van Belsele. Het project situeert zich tussen Kleemstraat, Heiakker en de drukke spoorlijn.

Het project biedt kansen en bedreigingen.

De Raaklijn wil meer toegevoegde waarde(n) binnen en nabij dit project.



Vergelijkbaar met Kleemhof ?



Kleemhof kenmerken :

- Woongebied
- Circa 9.600 m²
- 50 woonegelegenheden
- Bijna 50 woningen / ha



Vergelijkbaar met Kleemhof ?



Kenmerken 'Belcele-noord':

- Kansrijk woongebied
- Ingesloten door woongebied
- Circa 13.600 m²
- Bijna 50 woningen / ha, kans om circa 65 woningen te realiseren



Op zoek naar meer toegevoegde waarde(n)



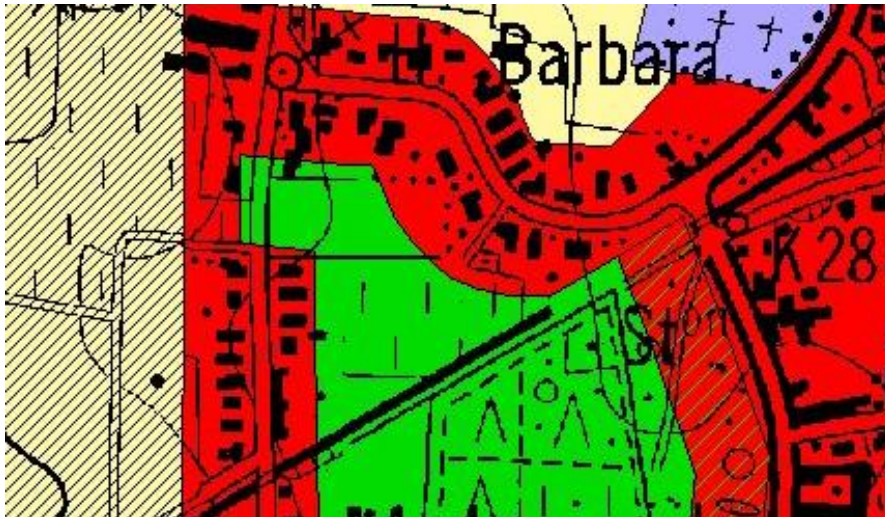
We gaan op zoek naar meer toegevoegde waarde(n) van het projectterrein en vooral van de omgeving.

Aandachtspunten zijn o.m.:

- Hinder van het spoor omvormen tot meerwaarde voor de site
- Aanzet geven tot een betere verkeerscirculatie in de buurt
- Toegankelijkheid versterken samen met leefbaarheid

Kortom, men moet samenhang zoeken in oplossingen met meer toegevoegde waarde(n).

1. Situering van de site



In het Gewestplan is de site bestemd als onderdeel van het parkgebied dat reikt tot Belseledorp. Het is doorsneden door de drukke hoofdspoorlijn. Het terrein is nu weiland, omgeven door woongebied en het spoor. Het sluit aan met de Kleemstraat (ca. 55m), met een dreefje naar de Heiakker en aan een ongebruikte strook naast één perron van de treinhalte. Via bestemmingsruil wordt elders in Belsele woongebied omgezet in groene zone



2. Kansen van de site als woonproject (1)



Nieuwe woonvormen voor nieuwe (samengestelde) gezinnen. Accent op compact en betaalbaar wonen, sociale en groene inpandige ruimten.

Plaats voor ontmoeting, het kind en de fiets. De auto beheerst de ruimte niet.

Duurzaamheid in wonen en in mobiliteit is de uitdaging voor het project en de omgeving



2. Kansen van de site als woonproject (2)



Het terrein is circa 1,4 ha groot.
Dat biedt kans op verdichting tot pakweg 65 woongelegenheden.
Er is ruimte voor circa 150 inwoners op voorwaarde dat het project intern kwaliteitsvol is ingericht:

- Bouwkundig verdicht
- In redelijke verhouding met natuurlijke elementen
- Oriëntatie op de zonlicht
- Geborgenheid in semi-publieke inpandige ruimten
- Sociaal versterkend weefsel...

2. Kansen van de site, toegankelijkheid



Duurzaamheid in mobiliteit is ook een uitdaging voor het project en voor de omgeving

Kansen in de ontsluiting zijn :

1. Naar het perron en de nieuwe onderdoorgang naar het tweede perron (stappen en fietsen)
2. Naar Heiakker (alle modi)
3. Naar Kleemstraat (alle modi)

Auto's gaan naar een parkeerkelder zodat inpandige ruimte vrij blijft voor socio-ecologisch gebruik en stilte.



2. Kansen van de site, naast drukke spoorweg



Duurzaamheid in milieuzorg is nodig. Kansen hiertoe zijn :

1. Degelijk afscherming voor geluid is nodig
2. Pal naast het spoor kan ook een nieuwe trage weg voorzien worden
3. De barrièrewerking van het spoor moet gemilderd worden

3. Aansluiting met de buurt, minder autogebruik



De circa 150 inwoners vinden aansluiting met de buurt door minder in te zetten op de auto. Die maken 450 verplaatsingen/dag

De aansluiting met de buurt moet tot een betere mix van verplaatsingen leiden :

- Stappen: 15 % (67 verpl./dag)
- Fietsen : 50% (225)
- Trein : 10% (45)
- Auto : 25 % (112)



3. Aansluiting met de buurt, over het spoor ?



Zo bouwt Infrabel in 2013 (in Haversin) buurtonvriendelijke onderdoorgangen onder het spoor.

Het project in Haversin is ook minder priortair : er komen amper 80 treinen per dag langs.

In Belsele rijden ruim 200 treinen per dag langs, waaronder tal van 600 m lange vrachttreinen. Hier heeft Infrabel zelfs de investering voor onderdoorgangen niet ingeschreven in een meerjarenplanning.



3. Aansluiting met de buurt, over het spoor ?



Doorgangen onder het spoor zijn meestal van slechte kwaliteit.

In Kortrijk is er uitzonderlijk veel aandacht besteed aan zo'n onderdoorgang (foto's).

In Belsele moeten stedenbouwkundigen het ontwerp van onderdoorgangen mee begeleiden.

Dit ontwerp moet passen in een uitgekiend VCP, een verkeerscirculatieplan, met eveneens meer toegevoegde waarde(n).



4. Een VCP met meer toegevoegde waarde(n)

Het VCP moet keuzes maken ten gunste van meer veiligheid, leefbaarheid, duurzaamheid



4. Een VCP met meer toegevoegde waarde(n)



De Kleemstraat kan een gemengde zone-30-straat worden van Heiakker tot Eindestraat. Kinderen kunnen hier opnieuw op straat spelen.

Deze kwaliteit is mogelijk door het opheffen van de overweg.

Een onderdoor voor stappers en trappers vervangt de overweg. De vier richtingen op het zachte netwerk blijven verbonden.

Het woonlint van de Kleemstraat wordt tevens akoestisch afgeschermd van het spoor (niet afgebeeld in het kaartje).

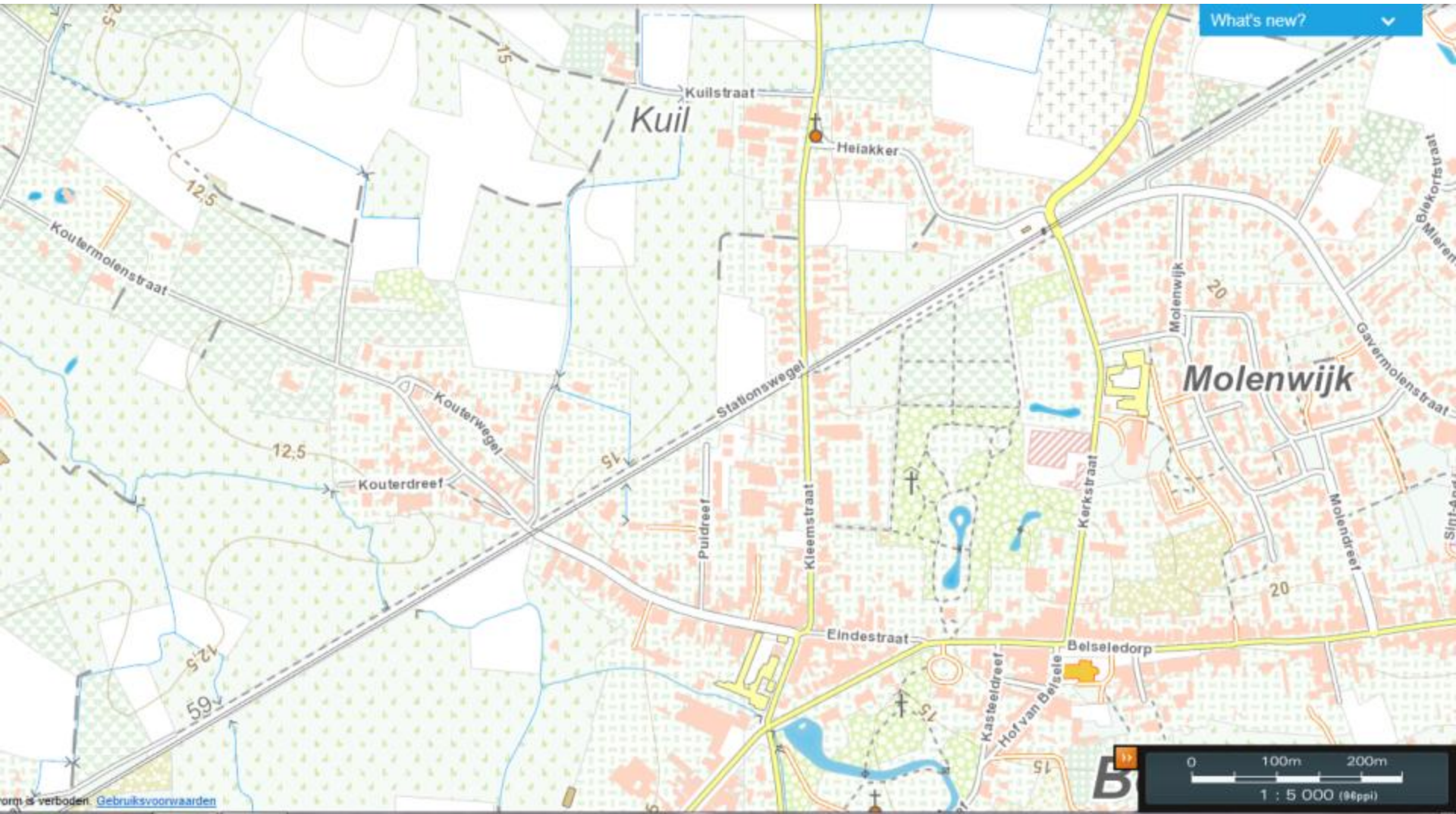
4. Een VCP met meer toegevoegde waarde(n)



De Kerkstraat kan een gemengde zone-30-straat worden vanaf het spoor tot Belseledorp. De schoolomgeving en het dorp worden verkeersluwer, door de lokale verbindingen via de Gavermolenstraat te leiden

De overweg wordt vervangen door een knappe onderdoor voor stappers en trappers en voor het lokale verkeer. De zes richtingen op het netwerk zijn selectief verbonden.

Het woonbuurten worden tevens akoestisch afgeschermd van het spoor (niet afgebeeld in het kaartje).



What's new? ▾

Kuil

Kuilstraat

Heiakker

Molenwijk

Pulldreef

Eindestraat

Beiseledorp

Kasteeldreef
Hof van Berzele



0 100m 200m
1 : 5 000 (96ppi)

Toegang Belsele-Noord

Fietssnelweg

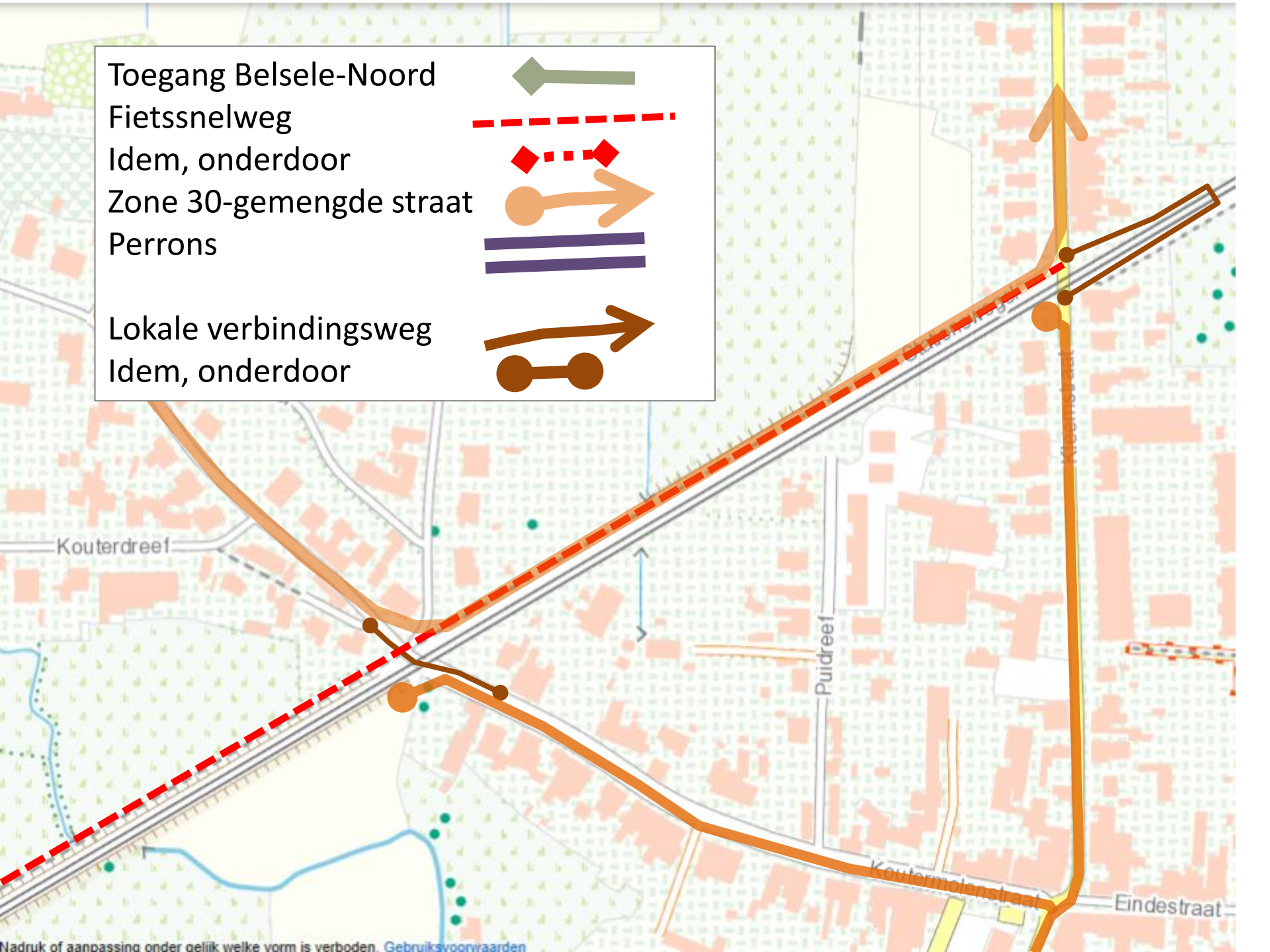
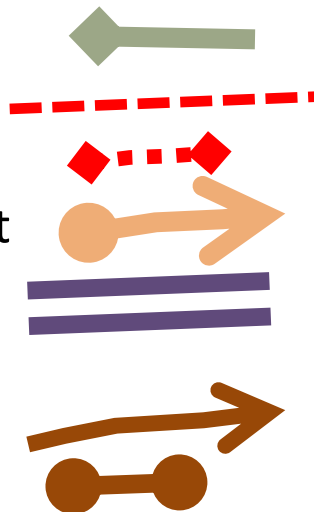
Idem, onderdoor

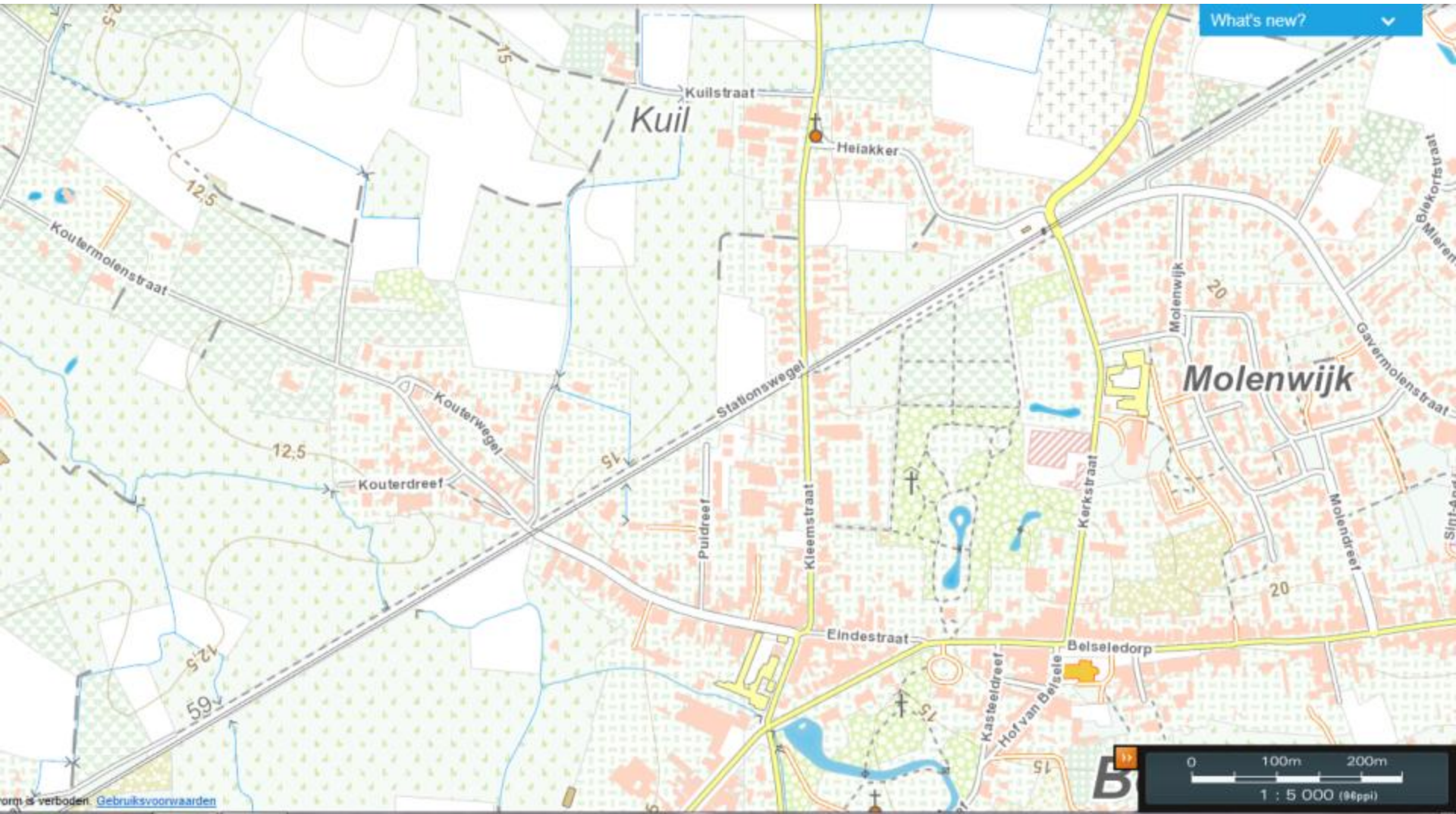
Zone 30-gemengde straat

Perrons

Lokale verbindingsweg

Idem, onderdoor





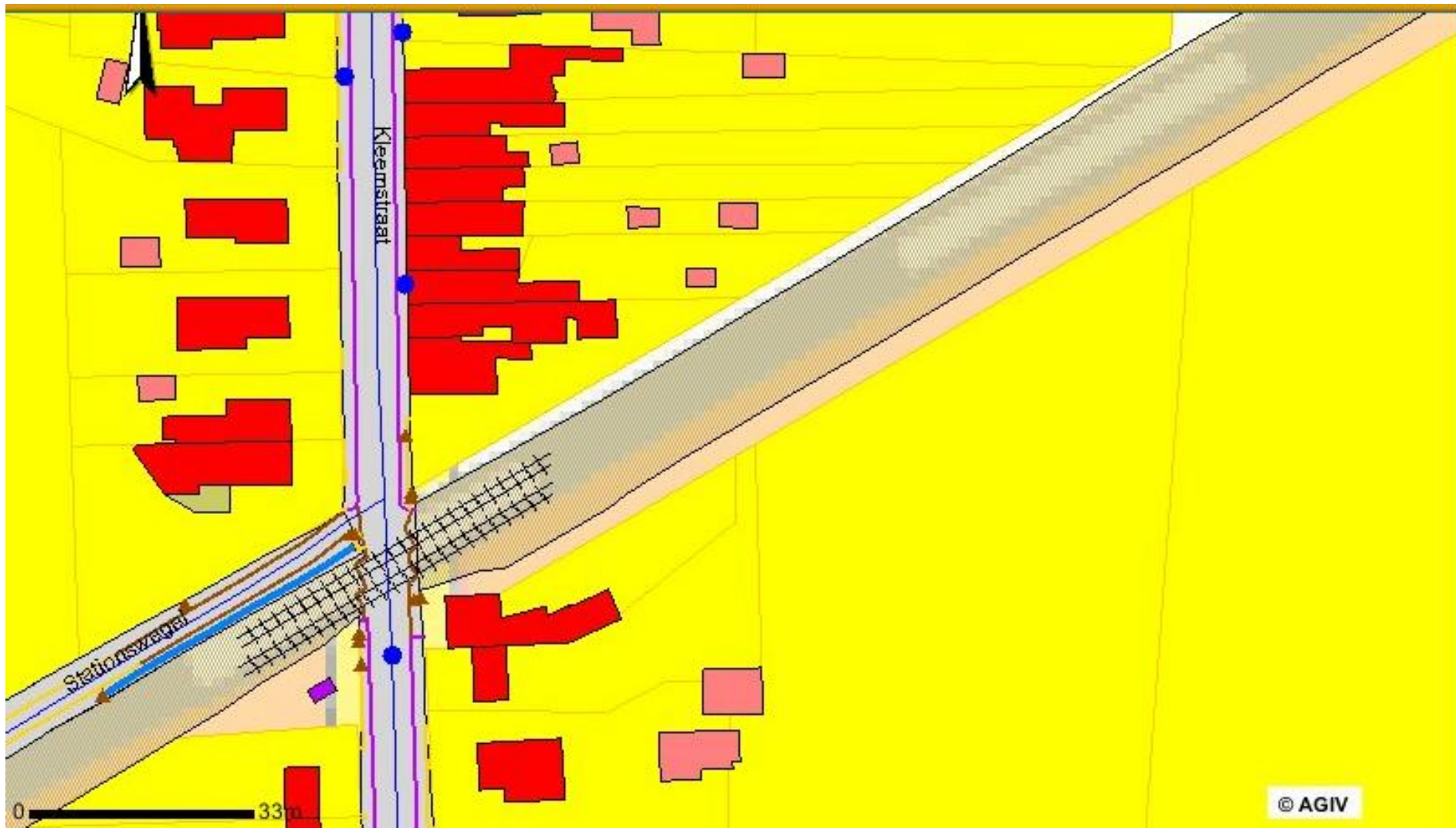
What's new? ▾

Kuil

Molenwijk



0 100m 200m
1 : 5 000 (96ppi)





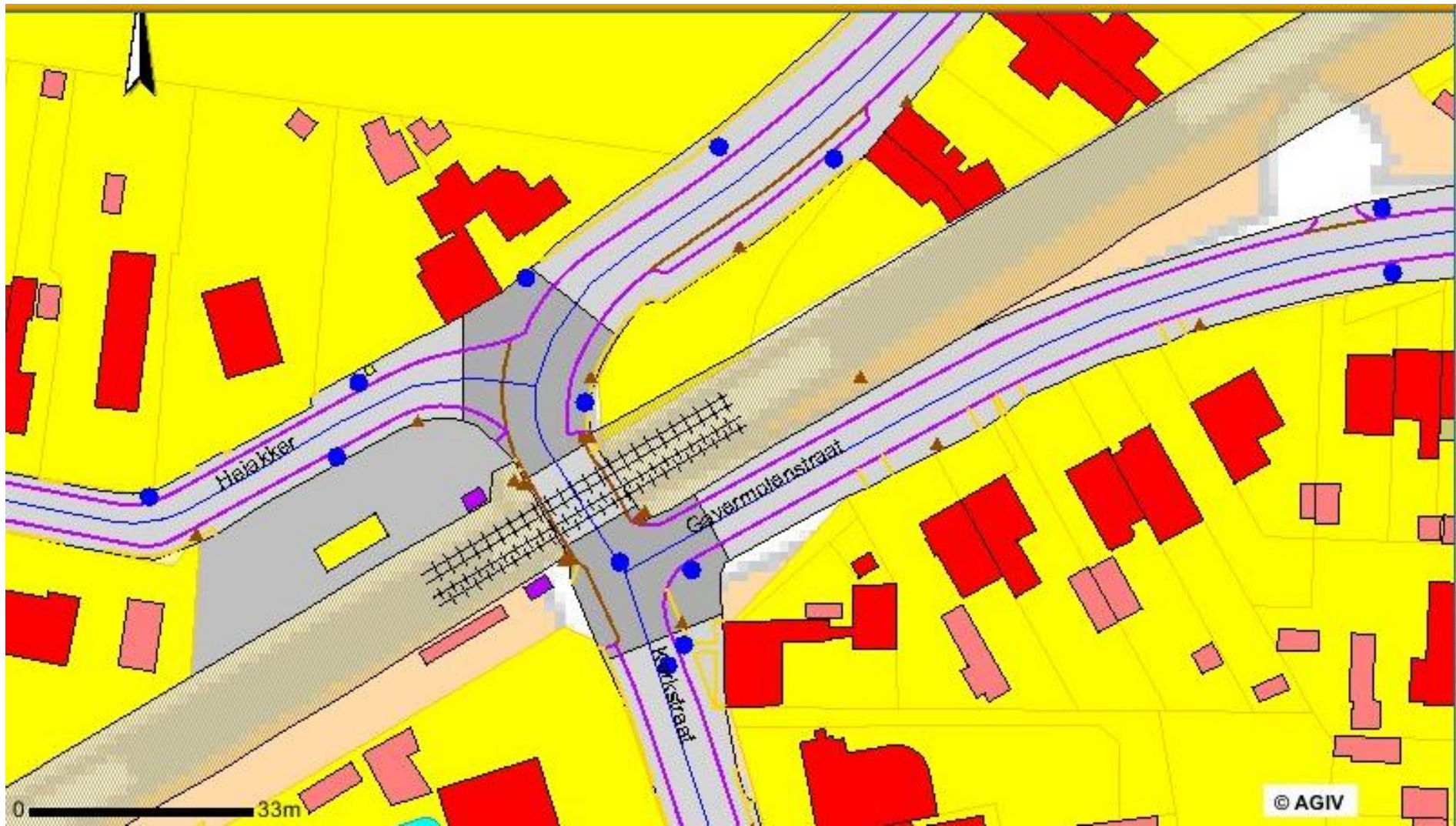
Hejaaker

Gøvernplatanstræti

Köfkjstræti

33m

© AGIV



Hejaaker

Gøvernplatanstræti

Kjølstræti

33m

© AGIV





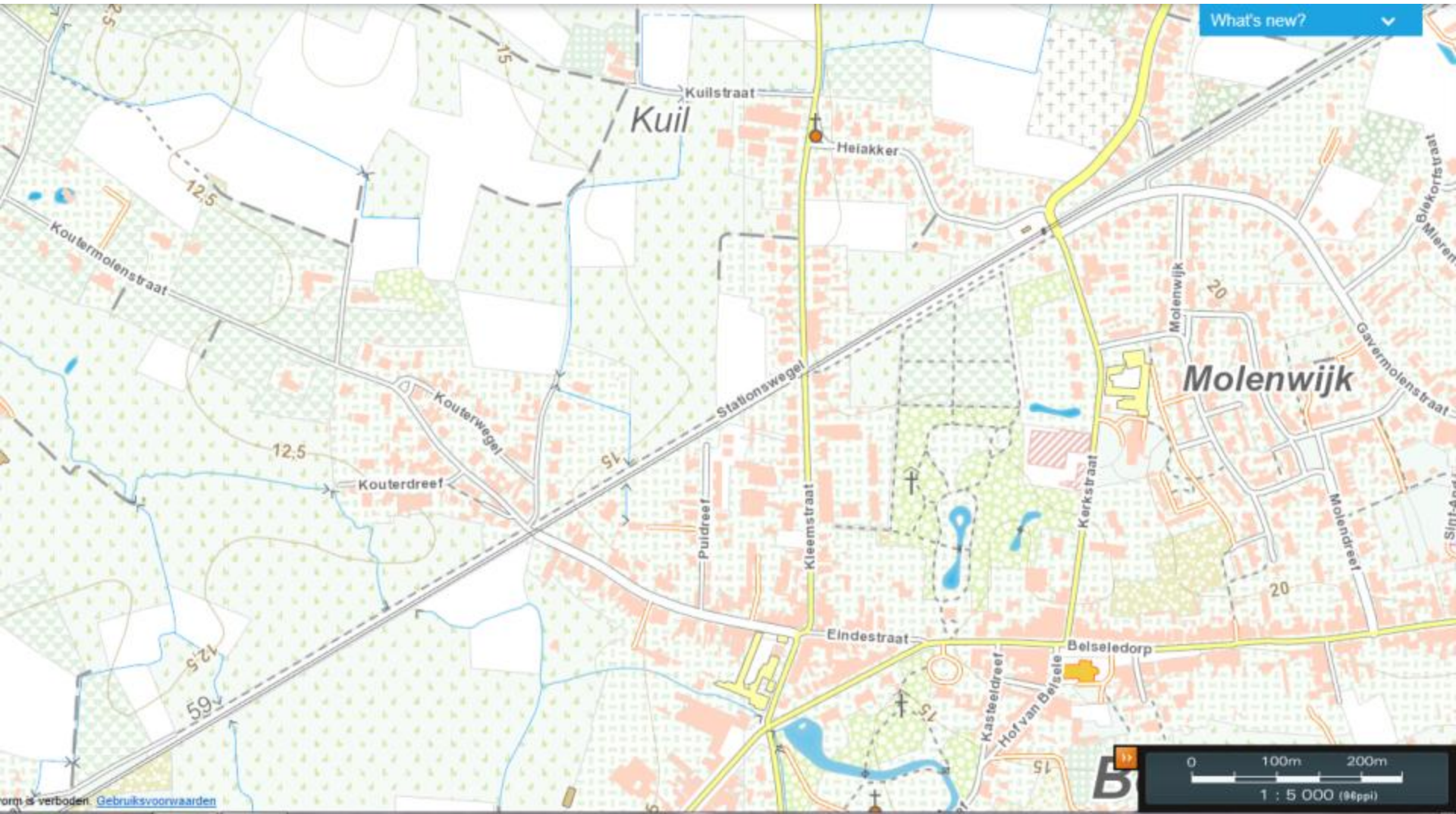
0 66m

© AGIV



0 66m

© AGIV



What's new? ▾

Kuil

Kuilstraat

Heiakker

Molenwijk

Pulldreef

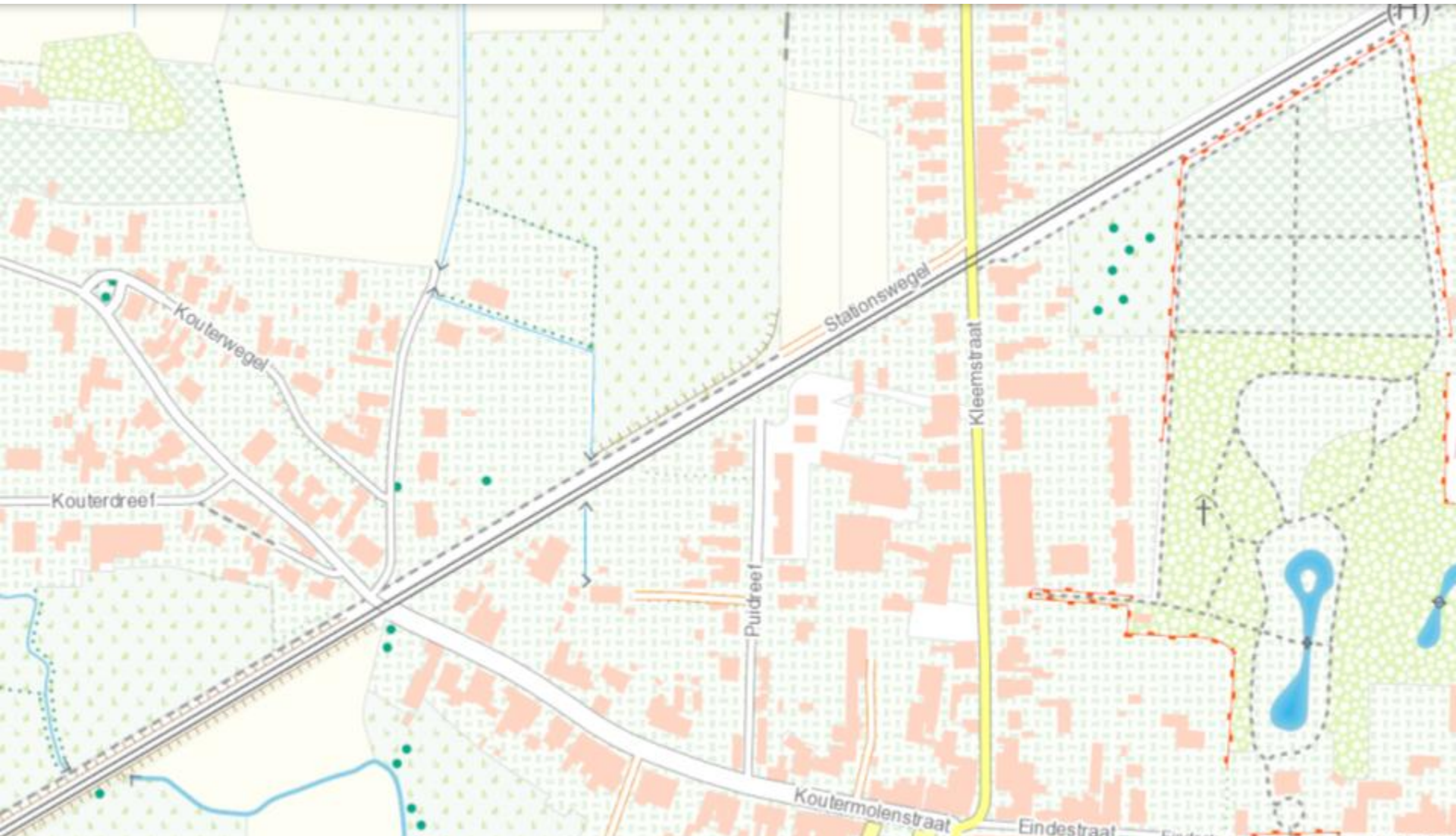
Eindestraat

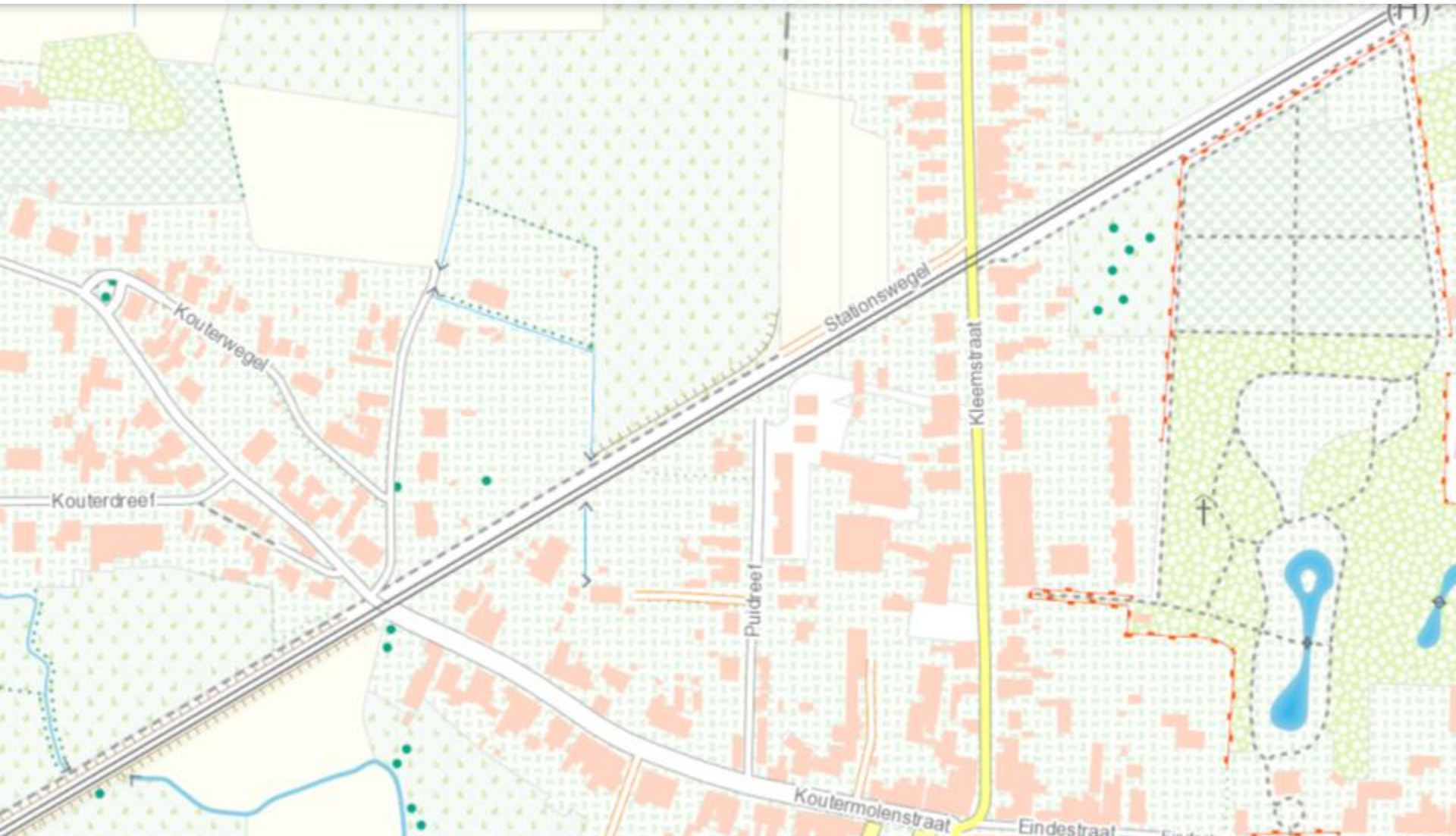
Beiseledorp

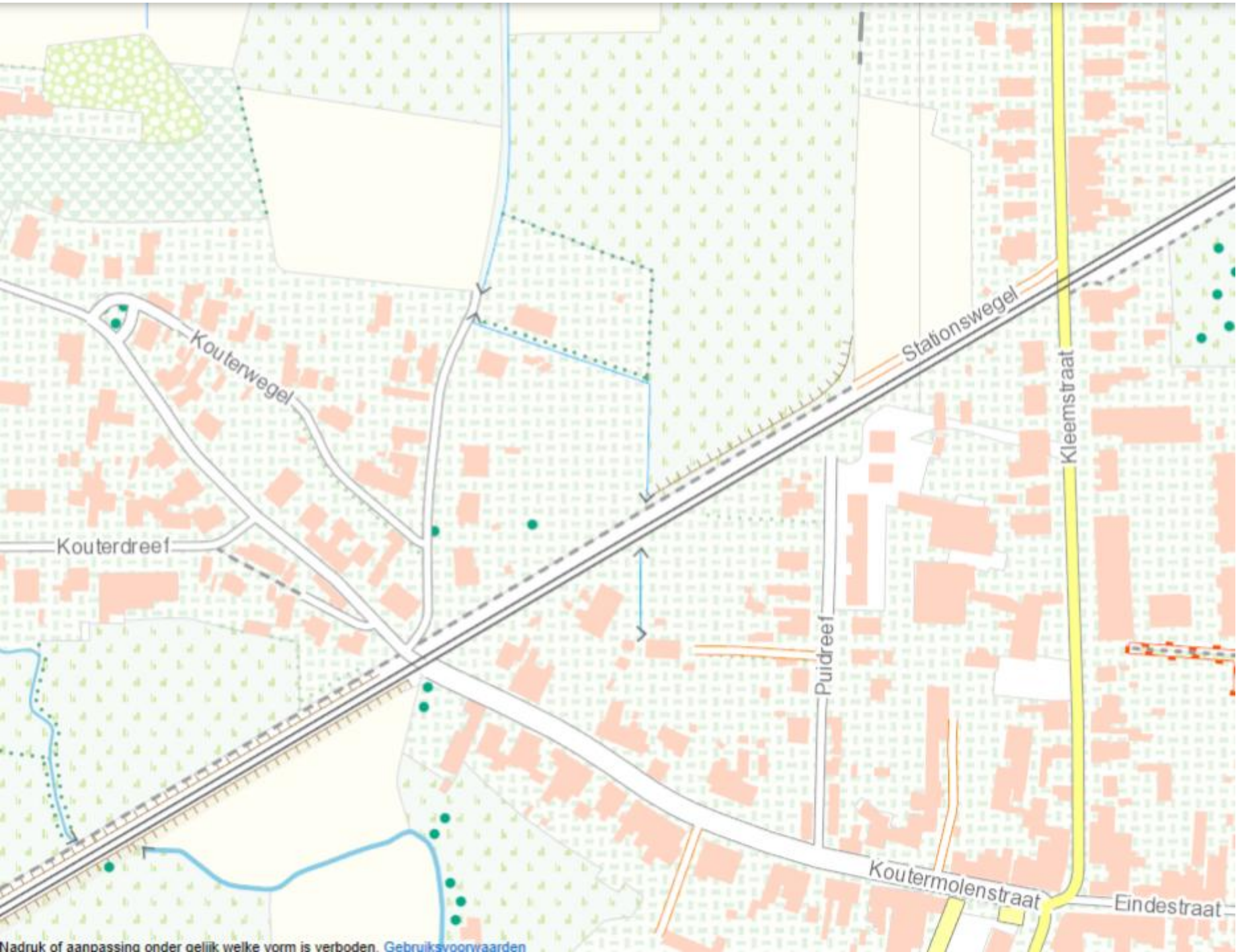
Kasteeldreef
Hof van Berzele




0 100m 200m
1 : 5 000 (96ppi)










Fietsnelweg 

Onderdoor F en T 

Zone 30-gemengde straat 