

Aanleiding

De Rijsenbergwijk is ook vandaag al een mooie wijk. Algemeen gesteld vormen de nabijheid van het Sint-Pietersstation, het degelijke woningenbestand, de kwalitatieve architectuur en het rustige, groene karakter alvast grote troeven voor de bewoners. De nood aan een grondige en omvattende stadsvernieuwing is hier dan ook beperkt.

Voor dit gebied is indertijd een Bijzonder plan van Aanleg opgemaakt (B.P.A. nr. 12) Het sterk conserverende karakter van dit B.P.A. verzekert enerzijds het behoud van de identiteit van de wijk, maar zorgt er anderzijds ook voor dat aanpassingen aan de hedendaagse noden en normen in bepaalde gevallen worden verhinderd. De sterke restricties vormen met andere woorden een zegen, maar ook een sterke tekortkoming van het huidige B.P.A..

Tegelijk wordt met de projectontwikkeling langs de K. Fabiolalaan een ingrijpende stadsontwikkeling voorzien aan de rand van de wijk. Ongetwijfeld zal deze vernieuwing ook afstralen op de Rijsenbergwijk zelf. Het is daarom zaak om nu de 'juiste' keuzes te maken voor de toekomst, zodat de vernieuwing de wijk niet tot last wordt, maar wel leidt tot meerwaarde en kwaliteit.

Doelstelling / opzet

Vanuit de geschetste problematiek wordt de wenselijkheid van een aanpassing van het B.P.A. onderzocht. In voorliggende studie wordt een ruimtelijk onderzoek gevoerd naar mogelijke verbeteringen en aanpassingen aan de ruimtelijke structuur van de Rijsenbergwijk. De studie moet op die manier bouwstenen aanleveren voor de (eventuele) herziening B.P.A. nr. 12 en voor de opstart van concrete (kleine) acties.



figuur | BPA Rijsenbergbuurt

Inspraaktraject

Aangezien deze studie een visie uittekent voor de toekomst van de buurt, heeft de Stad Gent er voor geopteerd ook de bewoners te betrekken in het ontwerpproces. Vanuit de Gebiedsgerichte Werking en de dienst Stedenbouw werd een omvattend participatief traject opgezet.

Zo heeft de Stad in juni 2009 de inwoners uitgenodigd voor een gegidste wandeling door de Rijsenbergbuurt. Er werden interessante plekken getoond, met focus op de waardevolle architectuur. Begin oktober van hetzelfde jaar legden bewoners zelf op foto vast waar ze aandacht wilden op vestigen in hun buurt. Hierdoor kwam een duidelijk beeld naar voor van de huidige positieve en negatieve elementen, kansen voor de toekomst,... Nadien werden de resultaten van deze fototocht opnieuw gepresenteerd aan de bewoners.

De bevindingen en de visie die tijdens de opmaak van deze studie zijn uitgewerkt, zullen worden teruggekoppeld aan de geïnteresseerden bewoners.





De Rijsenbergbuurt kan bogen op een aantal bijzondere troeven die de unieke ligging van de wijk bepalen.

Vooreerst maakt de Rijsenbergwijk deel uit van een ruimer stadsdeel dat profiteert van de **nabijheid van het station Gent Sint-Pieters**. Met zijn 44.000 reizigers per dag is dit treinstation vandaag al het grootste van Vlaanderen; de vernieuwing van het station en de omgeving maakt verdere groei mogelijk (tot 60.000 pendelaars / dag). Hoewel het station niet centraal gelegen is in de stad, ontstaat vanuit de dynamiek van de plek een sterke centraliteit. De Rijsenbergbuurt kan daarom niet enkel profiteren van de korte afstand tot het station zelf, maar ook van de regionale OV-knoop (bus en tram) en de nabijheid van centrumfuncties (zoals horeca, scholen,...).

Op ruimtelijk vlak valt een zekere grandeur op, die wordt bepaald in de stedenbouwkundige lay-out rond het station.

De Rijsenbergbuurt is bovendien **erg goed ontsloten**. Zowel de kleine (R40) als grote ring (R4) van Gent zijn vlot en snel bereikbaar. De link met het hoger wegennet wordt nog verder versterkt via de nieuwe verbindingsweg naar de R4, de Valentin Vaerwijckweg. In tegenstelling tot wat het voorgaande doet vermoeden profiteert de wijk tenslotte van een bijzonder **strategische ligging t.o.v. grootschalig groen**. Zo wordt de Rijsenbergbuurt aan de westelijke en noordelijke zijde afgeboord door de Leie, die een waardevolle recreatieve as vormt (cfr. pleziervaart richting Sint-Martens-Latem). Aansluitend grenzen het Sport- en Recreatiedomein de Blaarmeersen en de Watersportbaan direct aan de Rijsenbergbuurt. Samen met het natuurreservaat Bourgoyen-Ossemeersen bepalen ze een belangrijke groenpool voor de stad. Op de topografische kaart valt op hoe de Rijsenbergbuurt als het ware haar neus in het groen steekt.

In de plannen van de stadsvernieuwing langs de K. Fabiolalaan wordt via een nieuwe fietsbrug over de Leie een route voor langzaam verkeer uitgewerkt tussen de Blaarmeersen en het Citadelpark, waarmee ook de connectie tussen de Rijsenbergbuurt en het omliggende groen verder wordt versterkt.



figuur | Rijsenbergbuurt op topografische kaart (1995)



figuur | ontsluiting Rijsenbergbuurt



figuur | Blaarmeersen



figuur | Blaarmeersen



figuur | Watersportbaan



figuur | Bourgoyen-Ossemeersen



figuur | Leie

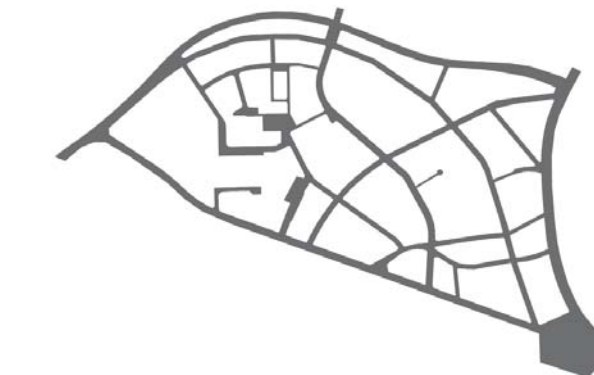


figuur | grootschalig groen in omgeving van Rijsenbergbuurt

Bebouwde omgeving

Het woningenbestand van de Rijsenbergbuurt is in algemene zin vrij kwalitatief. In de bebouwde omgeving valt echter meteen een duidelijke tweedeling op. Aan de oostelijke zijde (kant Kon. Albertlaan) komt in hoofdzaak rijbebouwing voor (grondgebonden woningen en appartementen), die dateert van de jaren '30-'40. Aan de westelijke zijde zien we overwegend randstedelijke woningtypes (open en halfopen bebouwing) van recentere datum. Op een beperkt aantal plaatsen onderscheidt een hoger gebouvolume zich t.o.v. zijn omgeving.

Vooraf de oudere, aaneengesloten bebouwing heeft onmiskenbaar een sterke **stedenbouwkundige identiteit**. Het geheel wordt op stedelijke schaal getypeerd door gebogen perspectieven t.g.v. het opmerkelijke stratenpatroon. Bovendien is er een sterke architecturale kwaliteit leesbaar: de verschillende typologieën vormen samen een overtuigend geheel.



Nochtans zijn binnen de perimeter van het project slechts 1 monument en 2 beschermde stadsgezichten gelegen (gg 16/3/1996): Koning Albertlaan 77 (Art Decohuis van Geo Hendrick), Patijntjestraat 10-16 en Aaigemstraat 2-18 (ensemble van woningen ontworpen door Geo Henderick) en Gordunakaai 1-6 (homogeen ensemble van 4 woningen ontworpen door Geo Henderick). Daarnaast is een aantal panden opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed (<http://www.inventaris.vioe.be>).

Belangrijker dan de individuele bescherming van deze panden echter is de belevingswaarde en kwaliteit van deze bebouwing als **homogeen architecturaal geheel**. In enkele straten wordt het cultuur-historisch beeld van de Interbellum-architectuur nog kwalitatief aangevuld met voortuinen.



figuur | Distelstraat



figuur | Sportstraat



figuur | Gordunakaai (beschermde stadsgezicht)






figuur | Athletiekplein



figuur | Estafetteweg



figuur | Renbaanstraat

- opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed
(Vlaams Instituut voor Onroerend Erfgoed) 
- beschermd stadsgezicht 
- beschermd monument 



Hoewel het publiek toegankelijk groen op vandaag eerder beperkt is, heeft de Rijsenbergbuurt een relatief groen karakter. Hierbij kunnen verschillende niveaus onderscheiden worden, afhankelijk van de betekenis van het groen: recreatief groen, landschappelijk groen en groen met natuurwaarde.

Het publiek toegankelijk **recreatief groen** van de Rijsenbergbuurt zelf wordt in hoofdzaak bepaald door het Duifhuispark (1 ha, radius 400 m.), door de groenas langs de Leie en kleiner woongroen, zoals de tuin bij de seniorenclub langs de Handbalstraat, het Olympiadeplein en Athletiekplein. De herinrichting van het Duifhuispark is voorzien op korte termijn.

In de stadsontwikkeling langs de K. Fabiolalaan wordt bovendien een nieuwe parkruimte op het talud van de spoorweg voorzien. De vraag naar speelruimte die er vandaag is (er wonen meer dan 500 kinderen tussen 0 en 17 jaar in de Rijsenbergwijk!), kan hiermee – in aanvulling op het Duifhuispark – een invulling krijgen. Daarnaast zullen ook enkele ingegroende pleintjes (zgn. “stadstuinen”) langs de K. Fabiolalaan het publiek domein verrijken. Tenslotte wordt uiteraard ook hier de nabijheid tot De Blaarmeersen en de Watersportbaan in rekening gebracht.

Op het niveau van het **landschappelijk groen** merken we een aantal relictten op van de oorspronkelijke begroeiing (bvb. elskanten langs de rand Duifhuisstraat). Vooral het moerasbos langs de K. Fabiolalaan heeft een grote landschappelijke en natuurhistorische waarde. Het bosje, dat in eigendom is van de Stad, ligt op het oorspronkelijk niveau van de meersen (de rest van de Rijsenbergbuurt is opgehoogd, met uitzondering van een

rij woningen in de Aagemstraat). Het gebied verzorgt de wateropvang voor de omliggende buurt, en is biologisch zeer waardevol. Ook de vele voortuintjes zorgen voor een landschappelijke meerwaarde in de wijk.

Het **groen met natuurwaarde** omvat verschillende bosjes, houtkanten en extensief beheerde tuinen. Ook de groenstructuur langs de Leie is van belang. De beleving vanuit het woonweefsel blijft echter beperkt door het ontbreken van linken.

Als conclusie kunnen we stellen dat – na realisatie van het geplande project langs de K. Fabiolalaan – de vraag naar méér groen beperkt is (enkel aan de oostelijke kant van de Rijsenbergbuurt is een groter aandeel woon- en wijkgroen gewenst). Wel dient het bestaande groen behouden / versterkt te worden en moet vooral de toegankelijkheid vergroten (bvb. door groenzones publiek te maken, doorsteken te voorzien, veiligheid oversteken te vergroten,...). Bij de (her)inrichting van de bestaande en nieuwe groene ruimte worden er naast formele speelplekken ook plekken voor rust en ontmoeting voorzien. Hierbij wordt het principe van het speelweefsel toegepast.



figuur | voetbalpleintje aan school



figuur | moerasbosje



figuur | Duifhuispark



figuur | Duifhuispark



figuur | Verpleegsterstraat

- publiek groen ■
- privaat / ontoegankelijk groen ■
- bestaande bomen ●



Voorzieningen

De Rijsenbergbuurt profiteert mee van het hoge voorzieningenniveau rond het station Gent Sint-Pieters. Zo zijn er naast de lokale handelszaken nogal wat winkels gericht op de activiteiten van het verkeersknooppunt (bus, tram, trein, fiets en voetgangers), met een duidelijk overwicht aan kleinschalige handelszaken. Daarnaast is er een grote aanwezigheid van scholen, kantoren en horeca in de nabije stationsomgeving.

Langs de grote assen (K. Fabiolalaan, Albertlaan) zien we de grootste concentratie van voorzieningen. Met uitzondering van de scholen (het Sint-Paulusinstituut Patijntjesstraat / Marathonstraat, de Gaspard de Colligny Rijsenbergstraat en de kleuterschool Ter Leie Gordunakaai), is het voorzieningenniveau in de rest van de straten veel beperkter (bakker, apotheek, slager). De Rijsenbergbuurt wordt daarom in hoofdzaak beleefd als woonwijk.

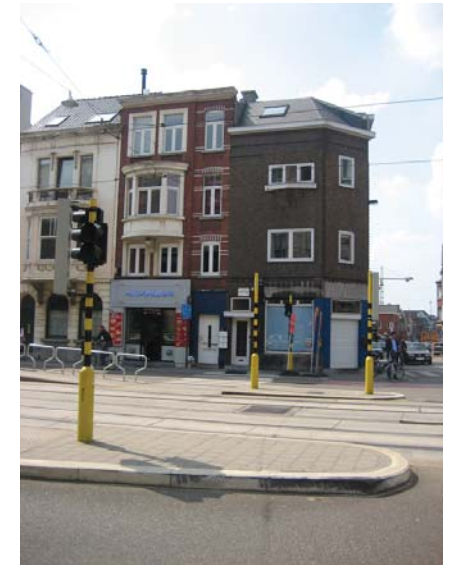
Vanuit de sportdienst wordt de nood aangegeven aan een extra sporthal op wijkniveau, gezien de vraag het aanbod ruim overstijgt (de sporthal van de 2 campussen worden vandaag al 's avonds door externen gebruikt). Ook kleine outdoor sportvoorzieningen zijn wenselijk voor kinderen.

In het project langs de K. Fabiolalaan en rond het Mathildeplein worden alvast een aantal nieuwe wijkvoorzieningen gepland. De pleintjes langs de K. Fabiolalaan (stadstuinen) die aansluiten op de Rijsenbergbuurt, worden opgeladen met functies (horeca, winkeltjes) op buurtniveau. In de nieuwe ontwikkeling is ook een nieuwe school en sporthal voorzien.

Algemeen kunnen we stellen dat er, na realisatie van de stadsvernieuwing rond het station, geen extra behoefte is aan nieuwe grootschalige inplantingen in de Rijsenbergbuurt.



figuur | Koning Boudewijnstraat



figuur | Koning Albertlaan



figuur | Koning Albertlaan



figuur | K. Boudewijnstraat / K. Fabiolalaan



figuur | Patijntjestraat



figuur | Sportstraat



figuur | Patijntjestraat

- scholen
- publieke functie
- commerciële functie



Met het project Gent Sint-Pieters is de **mobilititeit in de stationsomgeving grondig herdacht**. De verkeersstromen worden afgeleid t.h.v. het station, waarbij de vroegere NZ-verbinding vervalt voor alle gemotoriseerd vervoer, en tegelijk ruimte ontstaat voor een goed uitgebouwde OV-knoop (trein, tram, bus). Een ruime pendelparking (met capaciteit van 2700 wagens) wordt rechtstreeks ontsloten met de R4 via de Valentin Vaerwijckwegen en de nieuwe Timichegtunnel onder de sporenbundel.

Deze vernieuwingen zullen echter **geen extra verkeersdruk** genereren voor de Rijsenbergbuurt. De verkeerscirculatie is immers voorzien rond de wijk: via de Snelkaai / K. Fabiolalaan - Gordunakaai (en enkele richting Patijntjesstraat) – Europabrug en via de K. Fabiolalaan / K. Albertlaan / Groot Britanniëlaan naar de stadsring. Indien toch sluipverkeer zou ontstaan via de wijkstraten, zal een set aan maatregelen uitgewerkt worden om hieraan te verhelpen. Zo kan na monitoring van het verkeer in de nieuwe situatie overgegaan worden tot een eerste set maatregelen (1), met eenrichtingsverkeer.

Indien ook dit niet volstaat, kan een bijkomende tweede set maatregelen (2) ingevoerd worden. Deze set dient later verder uitgewerkt te worden in functie van de monitoring. De hier voorgestelde set van maatregelen vormt slechts één van de mogelijkheden.

In de project Gent Sint-Pieters is ook een fietsverbinding voorzien tussen het Citadelpark en de Blaarmeersen (incl. fietsbrug) en een doorsteek voor fietsers en voetgangers onder het spoortalud (via de Timichegtunnel). Voor langzaam verkeer vervalt hiermee de barrièrewerking van het spoortalud en de Leie, en vindt de Rijsenbergbuurt optimaal aansluiting met de omgevende wijken en het groen.



figuur | Patijntjesstraat



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | beperkte maatregelen tegen sluijverkeer (1)

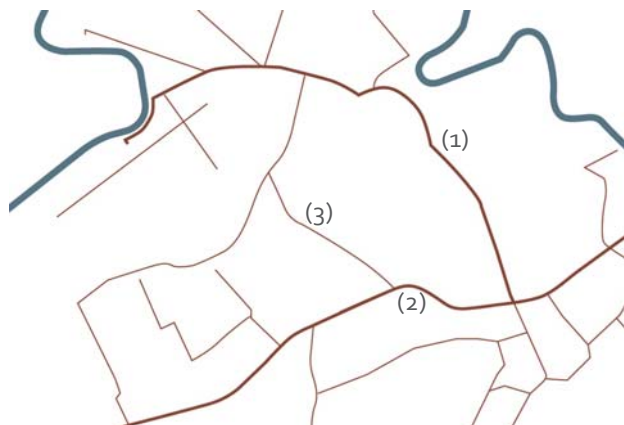


figuur | verkeerssituatie rond het Maria Hendrikplein



figuur | mogelijke uitgebreide maatregelen tegen sluijverkeer (2)

Het oudste kaartmateriaal dateert van **1815**. Het gebied kent nog een sterk ruraal karakter. We herkennen evenwel het stratenpatroon van de huidige Boudewijnlaan-Patijntjesstraat (1), de Aigemstraat (2) en de Duifhuisstraat (3). Ook de hoeve langs de Patijntjesstraat (vandaag "senioren clubhuis Patijntjesstraat") is al gebouwd. De Leie kronkelt nog veel meer dan vandaag.

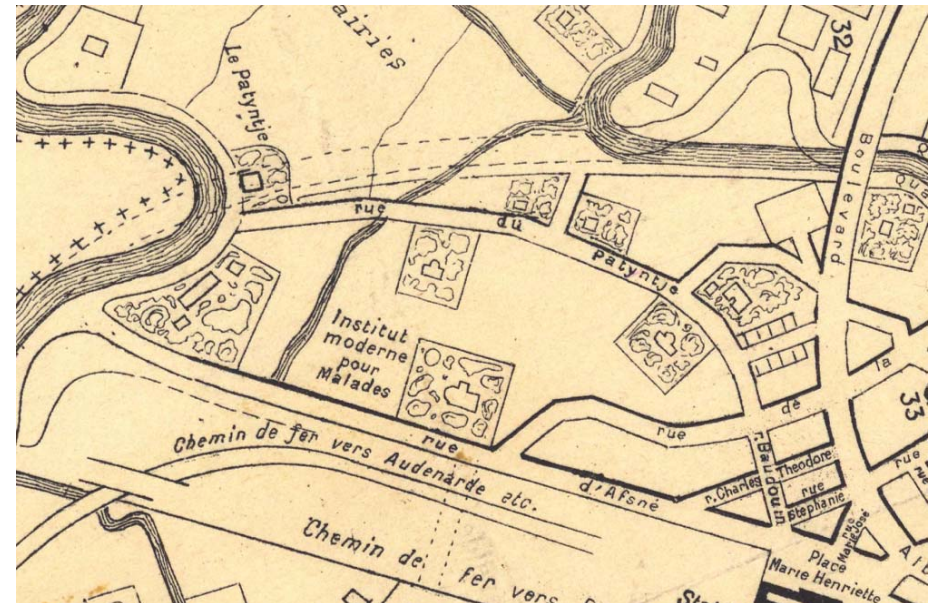


toestand 1815 ■

Tegen **1870** genereert de komst van het station enkele ontwikkelingen: in een radiale structuur vanaf het Maria Hendrikaplein worden de K. Fabiolalaan (1) en de K. Albertlaan (2) aangelegd. De vorm van de sporenbundel tekent zich af (tussen K. Fabiolalaan en de Sint-Denijslaan). We herkennen ook de Tenderstraat (3).



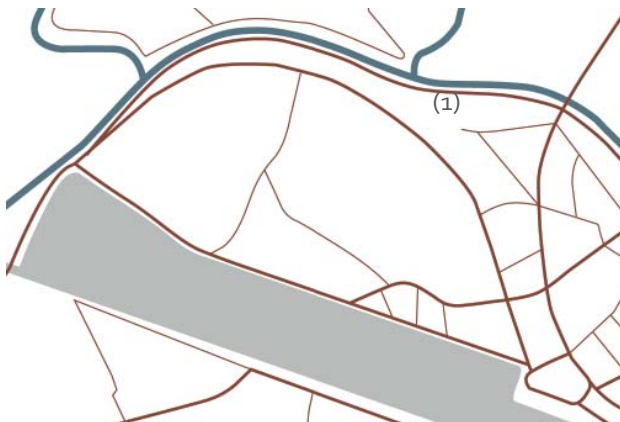
Op de kaart van 1912 wordt de Prosper Claeysstraat (1) met haar eenvormige architectuur zichtbaar, en de Handbalstraat (2). Ook het Institut Moderne (3) staat al aangeduid. De plannen voor de rechtekking van de Leie worden zichtbaar.



gebouwd tussen 1815 en 1912 ■
reeds bestaande in 1815 ■



Tegen 1935 is de rechte trekking van de Leie effectief uitgevoerd en ontstaat het stratenpatroon langs en dwars op het water zoals we het vandaag kennen met de Gordunakaai (1), de Roeispaanstraat (2) en een eerste aanzet van de Rijsenbergstraat (3). Ook het eerste deel van de Sportstraat en de Tennisbaanstraat wordt gerealiseerd. Opvallend is evenwel dat de bebouwing die langsheen deze nieuwe straten wordt voorzien, in volgende fases nog integraal zal verdwijnen. De bebouwing langs grote delen van de K. Albertlaan, de Aagemstraat, de K. Fabiolalaan en de noordzijde van de Duifhuisstraat blijft wel behouden, waarmee de eerste eenvormige gehelen zich aftekenen als stedenbouwkundige footprint. De eigenzinnige inplanting van de bebouwing langs de Duifhuisstraat kan verklaard worden vanuit de perceelstructuur van dat moment.



gebouwd tussen 1912 en 1935 ■
bestaande sinds 1912 ■



Tussen 1935 en 1952 wordt een aanzienlijk deel van de Rijsenbergwijk opgetrokken. In deze grootschalige stadsuitbreiding krijgt het oostelijk deel van de Rijsenbergwijk vorm. Het korte tijdsbestek waarin dit gebeurt verklaart het eenvormige en samenhangend karakter van de Interbellumarchitectuur. In deze periode worden grosso modo de Sportstraat (1), het zuidelijk deel van de Rijsenbergstraat en de Distelstraat (2) gebouwd. Nagenoeg alle bebouwing uit deze fase bestaat uit grondgebonden woningen (excl. het schoolgebouw van het Sint-Paulusinstituut; vleugel Institut Moderne), wat de uniformiteit nog vergroot.



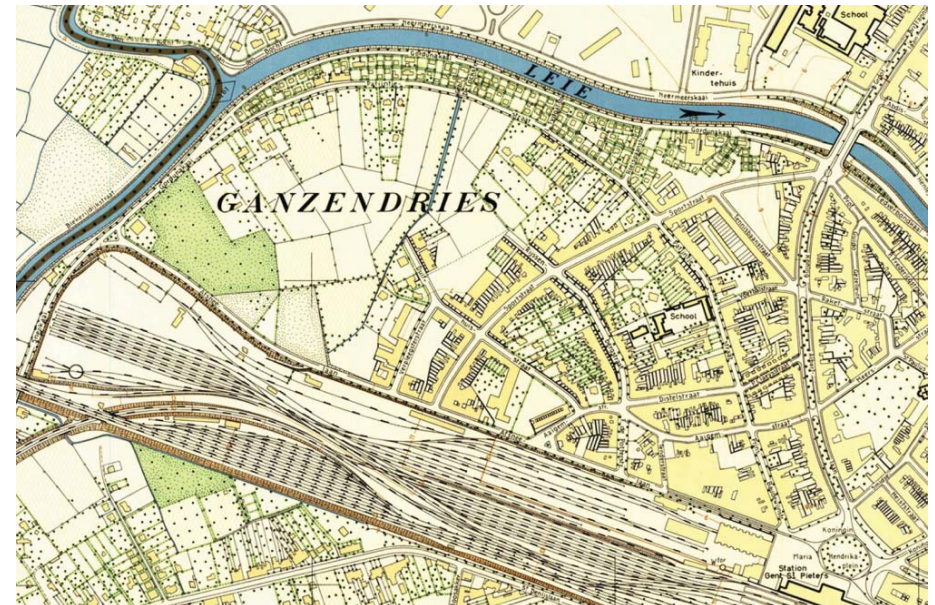
gebouwd tussen 1935 en 1952 ■
reeds bestaande in 1935 ■



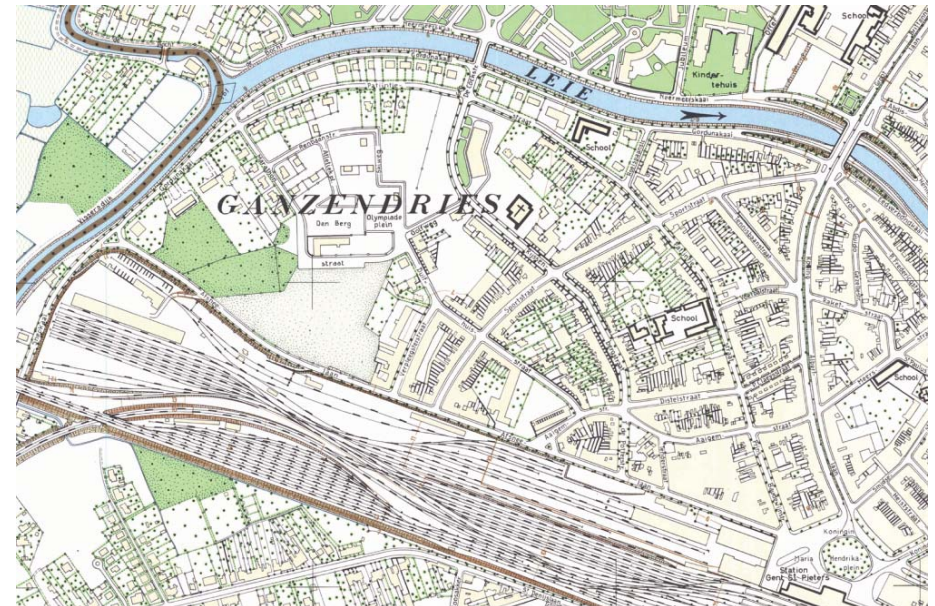
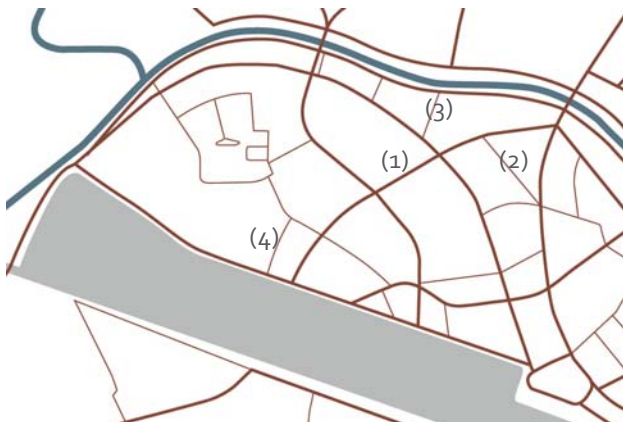
In de periode tot **1960** komen de eerste appartementsgebouwen, evenwel vaak nog als eenvormige gehelen: Patijntjesstraat, Sportstraat, K. Fabiolalaan. De rest van het oostelijk woonweefsel wordt ingevuld met grondgebonden woningen.



gebouwd tussen 1952 en 1960 ■
bestaande sinds 1952 ■



Tussen 1960 en 1974 wordt heel duidelijk de kaart getrokken van de appartementsbouw, wanneer de Sportstraat (1), de Tennisbaanstraat (2), de Roeispaanstraat (3) en de Verpleegsterstraat (4) verder worden ingevuld. Daarnaast valt op hoe in het woonweefsel een aantal grootschalige (publieke) gebouwen worden ingebracht die zich losmaken van de rooilijn: de Verrijzeniskerk (modernistische kerk - ondertussen afgebrand) en het appartementsgebouw langs de Rijsenbergstraat, de schoolgebouwen langs de Gordunakaai en de Marathonstraat,... Ook het stratenpatroon aan de westelijke zijde van de Rijsenbergbuurt wordt uitgezet. De randstedelijke woontypologie (open en halfopen bebouwing) geldt vanaf nu als norm; ook de zone tussen de Patijntjesstraat en de Gordunakaai wordt op een analoge manier ingevuld. De Rijsenbergstraat wordt via de Europabrug verbonden met de Watersportbaan.



gebouwd tussen 1960 en 1974 ■
reeds bestaande in 1960 ■

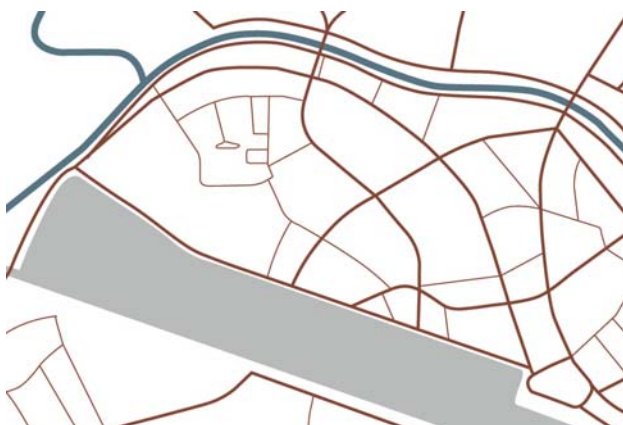
Tussen 1974 en 1980 worden de resterende percelen rond het Atletiekplein (Skiweg, Renbaanstraat, Marathonstraat, Golfweg, Judoweg,...) ingevuld. Verder zien we enkele nieuwe losse elementen (het kantoorgebouw voor de Rijksdienst, een nieuwe vleugel van het schoolgebouw Patijntjesstraat,...).



gebouwd tussen 1974 en 1980 ■
bestaande sinds 1974 ■



In de laatste periode (**1980 tot nu**) worden de resterende gronden aan de westelijke zijde van de Rijsenbergbuurt verder ingevuld met verschillende woontypes (open, halfopen en gesloten bebouwing). De Suzanne Lirarstraat (1) vormt de laatste aanvulling. Hier wordt open bebouwing en appartementsbouw (kant K. Fabiolalaan) gecombineerd.



gebouwd tussen 1980 en 2008 ■
reeds bestaande in 1980 ■



Een rustige, groene woonwijk nabij het station

Het is duidelijk dat we het karakter van de Rijsenbergbuurt veeleer in stand willen houden dan het radicaal te veranderen. De huidige kwaliteiten trachten we maximaal verder uit te bouwen: het rustige karakter van de woonwijk en het groene beeld vormen hierbij belangrijke uitgangspunten. Vanuit deze optiek wordt er ook voor gekozen het ruime bestand aan grondgebonden eengezinswoningen in de Rijsenbergbuurt te consolideren. De beeldbepalende architecturale en stedenbouwkundige gehelen verdienen hierbij bijzondere aandacht.



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Gordunakaai



figuur | Distelstraat

Contact met water

Hoewel de Rijsenbergbuurt zowel aan de westelijke als noordelijke zijde wordt afgeboord door de Leie, blijft de relatie tussen het woonweefsel en het water vandaag erg beperkt. Hiermee wordt een belangrijke **meerwaarde voor de woonkwaliteit** van de wijk niet gevaloriseerd.

In de toekomst willen we daarom het **contact tussen de Rijsenbergbuurt en het water** versterken. Dit kan op verschillende manieren: door opwaardering van de route voor langzaam verkeer langs de Gordunakaai (fietsen mogelijk in beide richtingen), door de creatie van verblijfsruimtes langs het water en door de creatie van bijkomende doorsteken tussen het waterfront en het achterliggende woonweefsel.

De Gordunakaai heeft evenwel ook een belangrijke verkeerskundige functie: alle bovenlokale verkeer wordt rond de Rijsenbuurt geleid. Bij de uitwerking van de bovenstaande concepten moet een verhoging van de verblijfs- en gebruikswaarde daarom verenigd worden met de vooropgestelde verkeersfunctie.



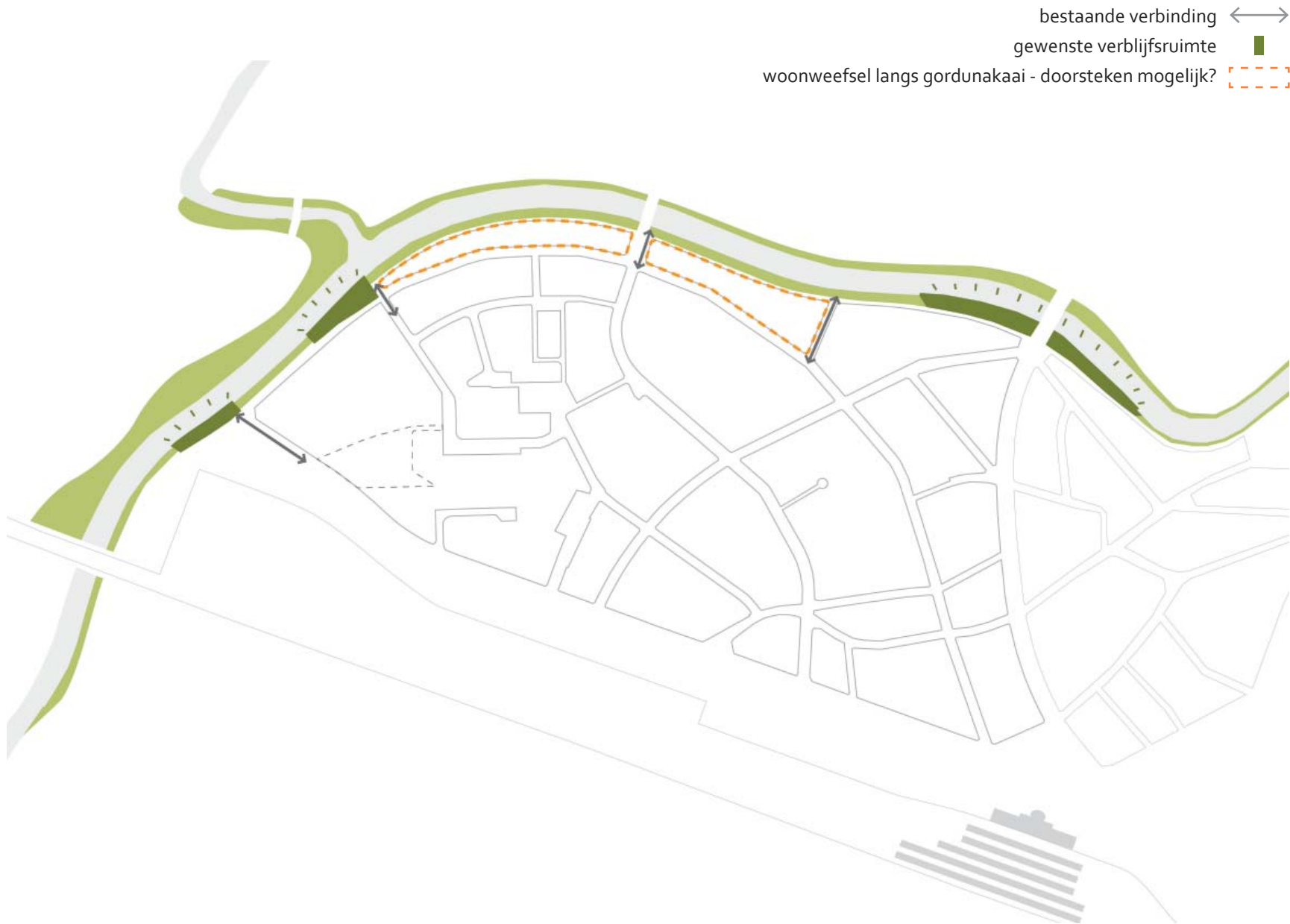
figuur | Gordunakaai



figuur | Gordunakaai



figuur | Gordunakaai



bestaande verbinding ↔
 gewenste verblijfsruimte ■
 woonweefsel langs gordunakaai - doorsteken mogelijk? ▭

Gewenst groen netwerk

De Rijsenbergbuurt wordt op vandaag al gekenmerkt door een **gediversifieerd groen beeld**. Vooral de aanwezigheid van voortuinen, straatbomen, de groenstructuur langs de Leie, randstedelijke typologieën,... zijn hier niet vreemd aan. Het is de bedoeling het groene karakter van de wijk te versterken en verder aan te vullen tot een samenhangend en **betekenisvol netwerk**.

Binnen dit netwerk wordt ruimte gecreëerd waar mensen kunnen uitrusten, spelen, sporten, genieten, elkaar ontmoeten.

De oostkant van de Rijsenbergbuurt wordt gekenmerkt door een dens stadsweefsel, met beperkte open ruimte. De aanwezigheid van voortuinen en laanbomen bepaalt hier in sterke mate de belevingswaarde en het karakter van de straten. Het aanwezige groen wordt er verder versterkt, met aandacht voor de integratie van kleinschalige rustplekken en veilige oversteken.

Daarnaast wordt ingezet op de uitbouw van een omvangrijke **groene ZW-NO structuur**. Deze aaneengeschakelde groene ruimte verzorgt vooreerst de contactzone tussen de oostelijke (oudste, 'stedelijke') en de westelijke (recentere, 'randstedelijke') lob van de Rijsenbergbuurt. Daarenboven vormt ze ook een belangrijke verbindende figuur voor langzaam verkeer doorheen de wijk: ze connecteert het 'pad van stad naar land' (tussen Blaarmeersen en Citadelpark) met de recreatieve route langs de Leie en de aansluiting met de Watersportbaan (via de Europabrug).



figuur | Duifhuispark



figuur | Renbaanstraat



figuur | Moerasbosje



- publiek groen ■
- privaat groen ■
- groen netwerk — — —
- as langzaam verkeer →
- ZW-NO structuur ■
- bestaande bomen ···
- nieuwe bomen ···

Drie systemen in het stratenpatroon

Het bestaande **stratenpatroon** van de Rijsenbergbuurt onthult drie verschillende systemen, elk met een eigen logica en bestaansreden. De structuur van de wijk wordt hiermee in grote mate bepaald.

Het eerste systeem wordt gevormd door een aantal N(W)-Z(O) georiënteerde straten (K. Albertlaan, K. Boudewijnstraat, Patijntjesstraat, Rijsenbergstraat). Ze verzorgen via een aantal culturele en universitaire sites een rechtstreekse link tussen de stationsomgeving enerzijds en de kleine ring en het centrum van de stad anderzijds. Ze fungeren dus op **stedelijke schaal**. De straten binnen dit eerste systeem hebben alle een uiterst groen karakter door de combinatie van straatbomen en voortuinen.

Het tweede systeem staat haaks op het eerste. Het wordt gevormd door een aantal straten die vooral **op niveau van de wijk van belang** zijn (Verpleegsterstraat, Sportstraat, Distelstraat-P. Claeysstraat, Aigemstraat). Deze straten zijn structurerend daar ze zorgen voor een directe link met de omgeving van de Sint-Pauluskerk en de geplande wijkpleinen (stadstuinen) langs de K. Fabiolalaan. Het huidige systeem van buurt ondersteunende functies wordt hier in de toekomst verder uitgebouwd. De straten binnen het tweede systeem zijn nagenoeg niet ingegroend; ze hebben op vandaag een harder, stedelijk karakter. Een eigen groen kader lijkt aangewezen.

Het derde systeem omvat de **woonstraten met een randstedelijk karakter**, die vooral aan de westelijke zijde van de Rijsenbergbuurt zijn gelegen. Anders dan in de rest van de wijk zien we hier open en half-open bebouwing. De straten maken geen wezenlijk onderdeel uit van een ruimere verkeersstructuur – ze fungeren exclusief op lokale schaal.

De bedoeling is om deze systemen onderling verscheiden, maar elk als geheel herkenbaar vorm te geven, bvb. d.m.v. een eigen vormtaal.

De systemen die hierboven worden beschreven vertalen de betekenis en beleefbaarheid van de straten voor voetgangers en fietsers; aangezien het gemotoriseerd verkeer rond de wijk wordt geleid (cfr. ruimtelijke analyse), staan de drie systemen als dusdanig los van elke verkeerskundige functie.





figuur | Rijsenbergstraat

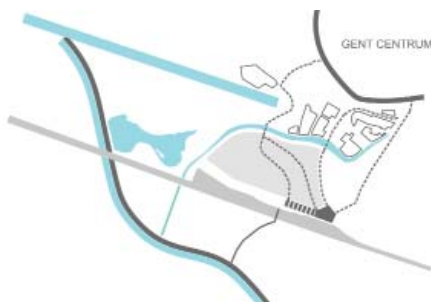


figuur | Sportstraat

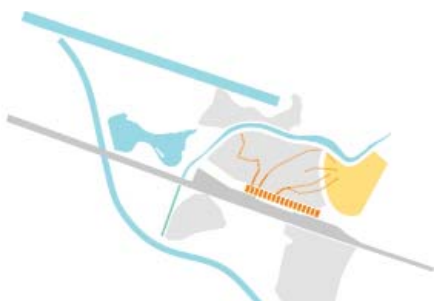


figuur | Atletiekplein

eerste systeem 
tweede systeem 



figuur | eerste systeem



figuur | tweede systeem



figuur | derde systeem



Waardevolle ensembles

Zoals aangegeven genieten een (beperkt) aantal panden in de Rijsenbergwijk een beschermd statuut of zijn opgenomen in de inventaris bouwkundig erfgoed. Vooreerst is deze lijst niet volledig (nood aan update met inbegrip van recentere bouwstijlen); bovendien kunnen ook details of interieurs een doorslaggevende rol spelen bij de opname in de lijst. Om die redenen **volstaat conservatie van deze panden niet** om de bijzondere identiteit en eigenheid van de Rijsenbergwijk ook in de toekomst te behouden.

Daarom wordt **op basis van de historische lezing** een aantal **“ensembles”** geselecteerd die als totaliteit een **stedenbouwkundige / architecturale meerwaarde** inhouden voor de wijk. De individuele woning staat in deze appreciatie niet op zich, maar wordt gezien als onderdeel van een waardevol stedenbouwkundig geheel. Hierbij is het expliciet niet de bedoeling alle vernieuwing tegen te gaan; nieuwe ingrepen moeten evenwel de beeldwaarde van het ensemble minstens in stand houden. In principe vereist dat het behoud van de elementen die aan het ensemble zijn beeldwaarde verschaffen. Indien behoud niet vereist is, dan moet het nieuwe minstens dezelfde beeldwaarde hebben als het oorspronkelijke.

Uit de historische lezing mocht blijken dat vooral de **grootschalige stadsuitbreiding tussen circa 1935 en 1960 de beeldwaarde van de wijk** het sterkste bepaald heeft. De grondgebonden woningen en appartementen uit deze periode vormen eenvormige kwalitatieve gehelen. Naast de specifieke verschijningsvorm van de architectuur (stijl, gevelwerking, dakopbouw, afwerkingsgraad,...) bepalen in enkele gevallen ook de voortuinen de eigenheid van het ensemble.

De dienst Monumentenzorg start momenteel een studie op met als doel de inventaris onroerend erfgoed in de Rijsenbergbuurt te actualiseren.



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Koning Albertlaan



figuur | Sportstraat



- klassieke ensembles █
- ensembles grondgebonden woningen █
- ensembles grondgebonden woningen met voortuin █
- ensembles appartementen █
- beeldbepalend hoogbouwvolume █

Mogelijke transformatiezones

Binnen het stedelijk woonweefsel van de Rijsenbergbuurt kunnen een aantal plaatsen op termijn een nieuwe invulling krijgen. Ze bieden in bepaalde gevallen de sleutel voor een concrete realisatie van de hiervoor genoemde concepten. De zgn. transformatiezones kunnen zowel betrekking hebben op de private gronden als op het publiek domein.

Binnen de **bebouwde omgeving** vormen in het bijzonder de Lumat-site en het Institut Moderne (huidige functie: AZ Jan Palfijn) belangrijke plekken voor stedelijke inbreiding en vernieuwing. De Lumat-site wordt op korte termijn vrij gemaakt; het Institut Moderne zal nog een langere periode haar huidige invulling behouden. Daarnaast kan de langgerekte strip langs de Leie op termijn transformeren, zodat het contact met het water wordt versterkt.

Tenslotte vallen ook de binnengebieden van verschillende schaal op, die 'verstopt' zijn in het hart van de bouwblokken (garageboxen, kleinschalige bedrijvigheid, woningen). Vaak is de beeldwaarde en de ordening binnen deze binnengebieden niet optimaal.

Herinrichting of toegankelijkheid van de volgende plekken is cruciaal voor de samenhang van het **publiek domein**, en de creatie van het groen netwerk: het moerasbosje, de Marathonstraat, het Duifhuispark (herinrichting gepland), de voortuin van het appartementsblok Rijsenbergstraat, de Zuiderdoorgang, het plataanplantsoen langs de Leie,...



figuur | moerasbosje Fabiolalaan



figuur | Marathonstraat



figuur | LUMAT site



Structuurschets

Door superpositie van de verschillende leggers verkrijgen we een structuurschets voor de Rijsenbergbuurt. Samen tonen ze de bepalende elementen voor de identiteit van de wijk.





Herinrichtingsvoorstel 'platanenpleintje' Gordunakaai

Vandaag heeft het pleintje t.h.v. de vertakking van de Leie het karakter van een restruimte, waar auto's op een onordentelijke manier tussen de bomen staan gestald. Het pleintje heeft echter alle potenties om een aangename verblijfsplek te worden langs het water: de grootschalige platanen, het zicht op de Leie (vertakking) en de Blaarmeersen, de aansluiting op de Marathonstraat (en dus goed geconnecteerd voor de ganse westelijke zijde van de Rijsenbergbuurt).

De ingreep die hier een lokale opwaardering mogelijk maakt, blijft beperkt tot een reorganisatie van de verkeersstromen: de beide rijrichtingen worden gebundeld in de eindsectie van de Patijntjesstraat; het verkeer vanaf de Gordunakaai sluit hierop aan voor (i.p.v. achter) het 'platanenpleintje'. Een grasstrookje met kleinschalig groen aan de zuidelijke zijde van de Patijntjesstraat biedt voldoende marge om deze nieuwe sectie in te passen. In het geval een dubbelzijdig fietspad wordt uitgebouwd langsheen de Leieboorden (zie verder) kan ook deze groenstrook behouden blijven.

Het bovenstaand voorstel heeft geen impact op de doorstroombaan van de Gordunakaai / Patijntjesstraat. Deze blijft in elk geval verzekerd.

Het initiatief tot herinrichting van het 'platanenpleintje' ligt in handen van de stad. Wanneer hier wegeniswerken worden voorzien, kan ook een herinrichting van het publiek domein worden doorgevoerd zoals in bovenstaand voorstel.



figuur | bestaande toestand



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

Herinrichtingsvoorstel Zuiderdoorgang

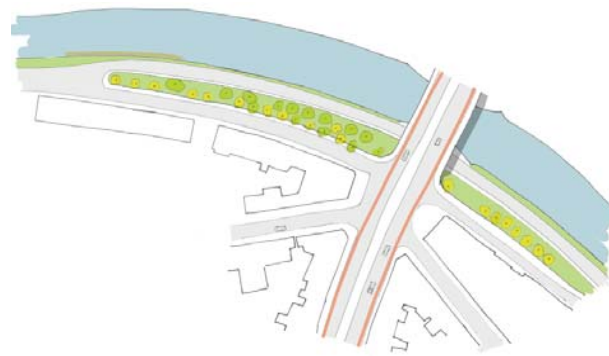
De Zuiderdoorgang vormt een parallelle autoverbinding tussen de Gordunakaai en de Eedverbondkaai, die tegelijk dienst doet als langgerekte parkeerstrook langs het water. Het vermoeden bestaat dat de Zuiderdoorgang, als (enige?) gratis parkeerzone in de omgeving Gent Sint-Pieters, vooral gebruikt wordt door pendelaars. Bovendien bestaat er een alternatieve route voor de Zuiderdoorgang via de Kon. Albertlaan. Deze alternatieve route is wel iets minder veilig wegens de oversteek van de Kon. Albertlaan met twee aparte rijrichtingen en een vrije trambaan. Ook kan bijkomend bovengronds verkeer vertragend werken voor de doorstroming van het openbaar vervoer.

Toch vormt ook de Zuiderdoorgang een uitgelezen locatie voor een verblijfsplek langs de Leie. De helling van de Gordunakaai naar de brug vormt een groene 'rug' die het rustige karakter bepaalt. Toch is het een levendige plek, met zicht op aangemeerde en passerende plezierbootjes, de samentroepende jeugd rond de tramhalte (nabijheid scholen), fietsers aan beide zijden van het water,...

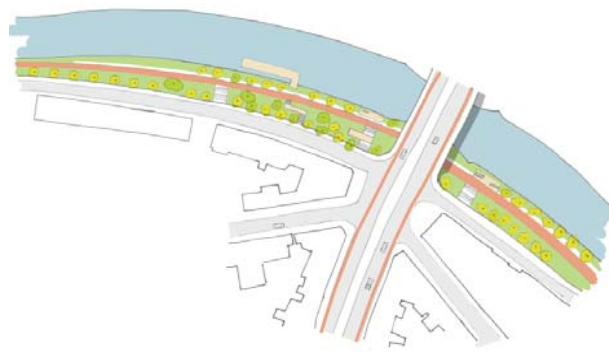
Het initiatief tot herinrichting van de Zuiderdoorgang ligt in handen van de stad.



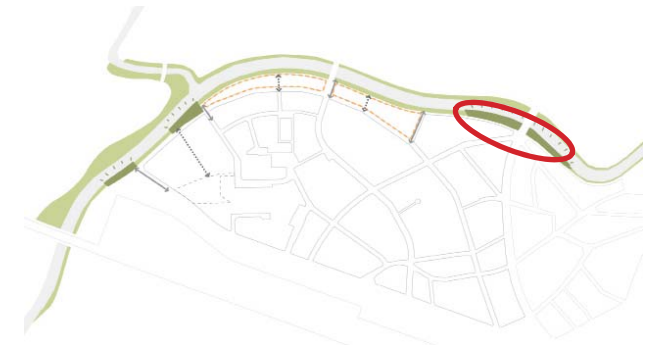
figuur | Zuiderdoorgang



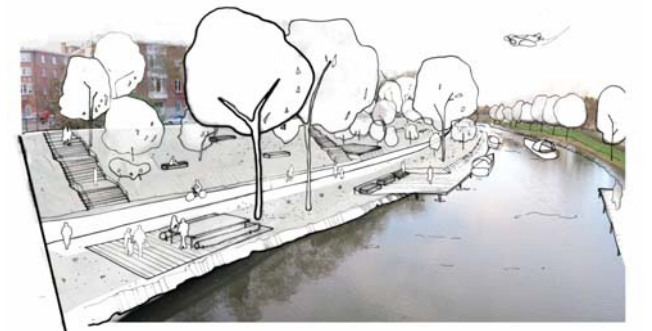
figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

Uitbouw fietsas Gordunakaai

Vandaag is er enkel een continue fietsroute in beide richtingen uitgebouwd langs de noordzijde van het water. Ze creëert een belangrijke fietsverbinding tussen de binnenstad en de Blaarmeersen.

De route langs de Gordunakaai mag dan al minder essentieel zijn binnen het (recreatief) fietsroutenetwerk van de stad, het blijft vanuit de meerwaarde voor de Rijsenbergbuurt als geheel vanzelfsprekend dat de huidige missing links worden opgeheven (verboden in delen Gordunakaai enkele richting!) en dat de kwaliteit van de route wordt verbeterd.

Bijkomend onderzoek is hier noodzakelijk.

Het initiatief tot de uitbouw van een fietsas langs de Gordunakaai ligt in handen van de stad.



figuur | bestaande toestand

Toegankelijk maken moerasbos

Het moerasbosje langs de K. Fabiolalaan vormt als restant van de vroegere meersen een biologisch zeer waardevol gebied. Behoud van het huidige natuurlijke karakter staat dus absoluut voorop. De functie van wateropvang moet ook gegarandeerd blijven.

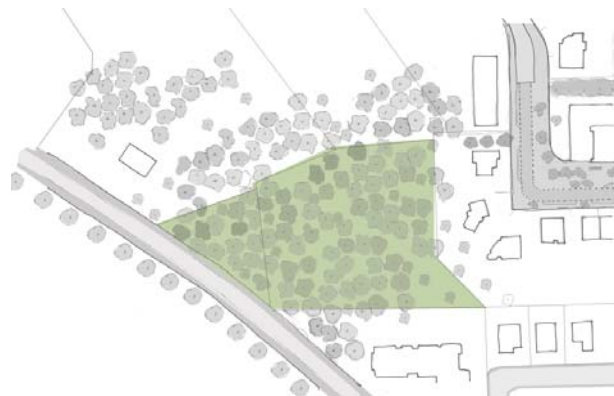
Het bosje (in eigendom van de stad) wordt daarom bij voorkeur met een heel bescheiden interventie publiek toegankelijk gemaakt, bvb. met een knuppelpad of houten vlonder. Hierbij is de aansluiting tussen de K. Fabiolalaan en de Marathonstraat cruciaal binnen het netwerk voor langzaam verkeer in de Rijsenbergbuurt. Eventueel wordt ook een aansluiting voorzien op de S. Lilarstraat.

De doorsteek tussen het broekbosje en de Marathonstraat wordt uitgewerkt langs de perceelsgrens van een bebouwde kavel aan de Marathonstraat. In principe moet hier omwille van het bestaande recht op doorgang niet voor onteigend worden. De doorsteek tussen de bestaande bebouwing zou minimum 3 meter bedragen; in het moerasbosje zelf volstaat een smaller pad.



figuur | mogelijke doorsteek

Het initiatief tot het toegankelijk maken van het moerasbos ligt in handen van de stad. De doorsteek voor langzaam verkeer wordt bij voorkeur op korte termijn gerealiseerd.



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

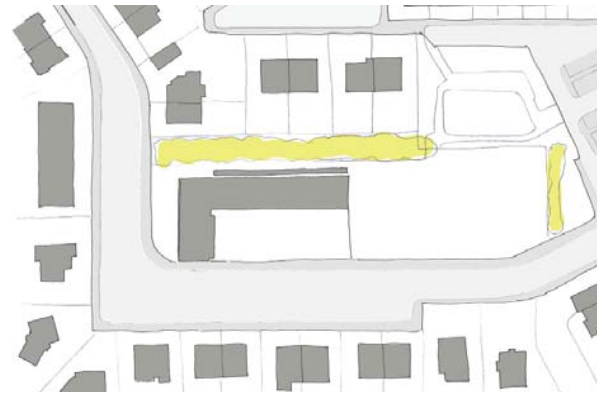
Marathonstraat: asfaltvlakte wordt groen plein

Vandaag wordt de Marathonstraat t.h.v. de school gekenmerkt door een onwaarschijnlijk over-gedimensioneerde asfaltvlakte. De huidige verkeersfunctie van de straat laat toe het profiel in te snoeren.

De ruimte voor de school kan vormgegeven worden als een plein, waarbij volgende aspecten worden geïntegreerd: afzetzone voor de school, pleinruimte als 'uitloopgebied' voor de school, massieve inbreng van groen, zitgelegenheden,...

Het voetbalpleintje blijft eigendom van de school, maar kan publiek toegankelijk gemaakt worden buiten de schooluren (cfr. gesprek met directeur: afsluiting zou vervangen worden door haagjes).

Het initiatief tot herinrichting van de Marathonstraat ligt in handen van de stad. Wanneer hier wegeniswerken worden voorzien, kan ook een herinrichting van het publiek domein worden doorgevoerd zoals in bovenstaand voorstel.



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

Opwaardering groen rond torengebouw

Het torengebouw op de kop van de Patijntjesstraat staat centraal ingeplant op een perceel met gras en enkele bomen (aan de noord- en oostzijde).

Omwille van deze groene omkadering maakt het perceel, hoewel het in privaat bezit is, deel uit van de groenstructuur tussen het spoortalud (met pad van stad naar land) en de Leie. Vandaag is de beeld- en belevingswaarde echter beperkt.

Kleine interventies maken hier het verschil: een landschappelijke opwaardering en functionele aanvulling (speeltuintje, zitbankje,...?) betekenen zowel voor de bewoners als de buurt een meerwaarde. Uiteraard wordt de groene ruimte nog interessanter indien ze (gedeeltelijk) publiek toegankelijk wordt gemaakt. Omwille van de specifieke architecturale condities (geen huisvesting eerste 3 bouwlagen aan achterkant en gelijkvloers aan voorkant) zou dit niet meteen een probleem genereren inzake privacy.



figuur | mogelijke doorsteek

Het perceel is in private eigendom; het opwaarderen van de groene ruimte rond de toren kan dan ook enkel gebeuren op privaat initiatief.



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



Groenlink t.h.v. Europabrug

Het profiel van de Gebr. De Cockstraat (tussen Rijsenbergstraat en de Europabrug) is erg zwaar uitgebouwd. In beide richtingen zijn twee rijvakken voorzien, met aanliggend de bushalte. Ook in de eindsectie van de Rijsenbergstraat zijn voorsorteervakken voorzien, waardoor zelfs geen ruimte meer overblijft voor fietspaden. Het geheel doet aan als een overschaalde verkeersruimte, op maat van de auto.

Bijkomend onderzoek is aangewezen om de haalbaarheid van een groenere en aangenamere inrichting te duiden (afname verkeerskarakter t.v.v. verblijf), in overeenstemming met het verkeersvolume dat hier ook in de toekomst zijn doorgang moet vinden.

Het initiatief tot herinrichting van de Gebr. De Cockstraat ligt in handen van de stad. Wanneer hier wegenniswerken worden voorzien, kan ook een herinrichting van het publiek domein worden doorgevoerd zoals in bovenstaand voorstel.



figuur | bestaande toestand



figuur | mogelijke suggestie



Openwerken speelpleintje Handbalstraat

Op de hoek van de Handbalstraat en de Patijntjesstraat is het clubhuis voor senioren gevestigd in een oude hoeve. Ondanks de bescheiden schaal en het programma (schommel, gras, bankje) heeft het voortuintje onmiskenbaar een betekenis in het groennetwerk van de Rijsenbergbuurt.

De stad werkt momenteel een plan uit dat vergroening van het perceel en een grotere openheid naar de omgeving realiseert. Een grotere toegankelijkheid en verblijfskwaliteit komt immers ook het omliggende woonweefsel ten goede.

Op termijn kan het perceel nog verder worden opengewerkt, weliswaar met behoud van het bestaande tuinmuurtje (samen met de hoeve ook beschermd).

Het perceel langs de Handbalstraat is in eigendom van de stad. Op termijn kan het perceel verder worden opengewerkt, waarbij de wensen van de omwonenden en de gebruikers in rekening worden gebracht.



figuur | bestaande toestand

Ingegroende voortuinen als intermediair tussen straat en woning

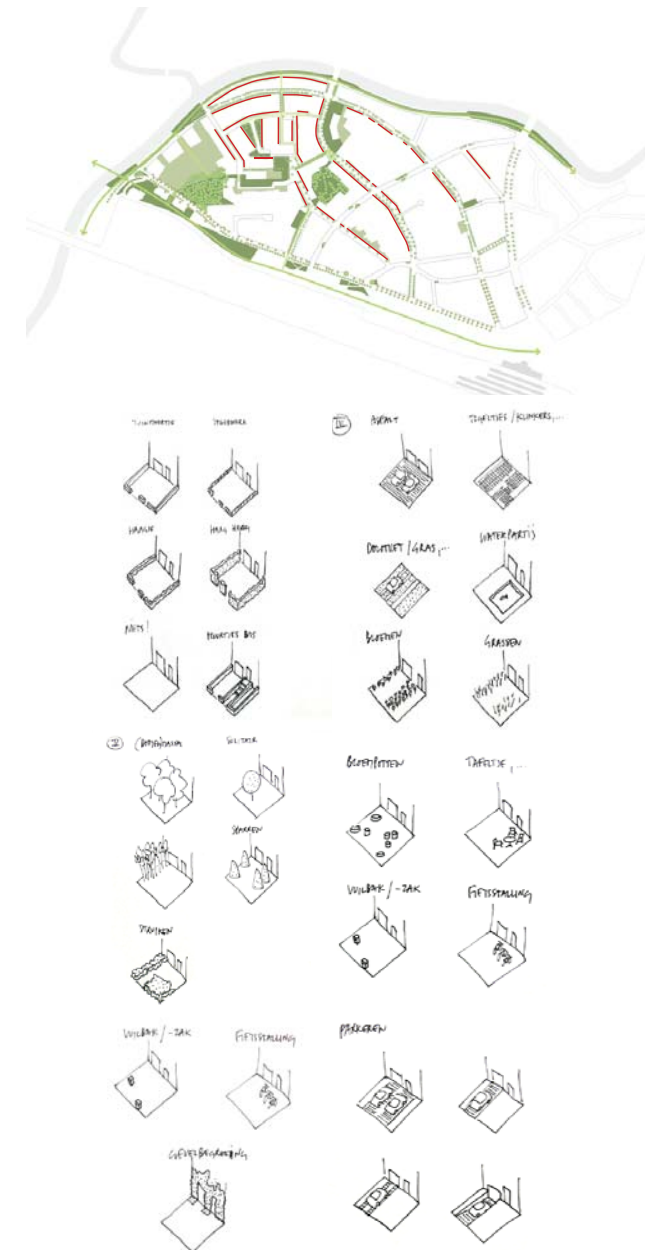
De voortuintjes bepalen ontegensprekelijk het beeld mee van de buurt. Ze hebben enerzijds een belangrijk aandeel in het groene karakter van de wijk, en vormen tegelijk een wezenlijk onderdeel van de identiteitsbepalende Interbellumarchitectuur aan de oostzijde van de Rijsenbergbuurt.

De eenvormigheid van de voortuinen is op vandaag ver zoek. Ze bestaan in alle maten en gewichten: met hoge en lage hagen, met muurtjes, verhard, onverhard, met bomen, struiken, bloemen, vijvers, bankjes, vuilbakken, tuinkabouters, als parkeer ruimte, fietsenstalling,... De tuinmuurtjes en het hekwerk vormen vaak een essentieel onderdeel van het architecturaal concept van de woning.

Op zich is deze verscheidenheid niet negatief. Ze zorgt voor een gezonde variatie en afwisseling; de bewoner geeft op de typisch Belgische manier zijn identiteit een klein beetje bloot met de inrichting van zijn of haar voortuin.

Het volledig vrijlaten van de inrichting is echter ook geen goed idee. Steeds vaker wordt vastgesteld dat de voortuin volledig wordt ingenomen door geparkeerde auto's, dat het aandeel groen vermindert,... Hierdoor dreigt het beeld te versralen. Om die reden wordt gezocht naar de fundamentele betekenis en rol van de voortuinen binnen de Rijsenbergbuurt.

Alle woningen in de Rijsenbergbuurt met een voortuin, beschikken ook over een tuin achter de woning. Om die reden heeft een voortuin hier beter geen privaat, afgesloten beeld. De voortuin vervult een belangrijke functie ter bevordering van het sociaal contact en geeft bij voorkeur een open en groen karakter aan de straat.



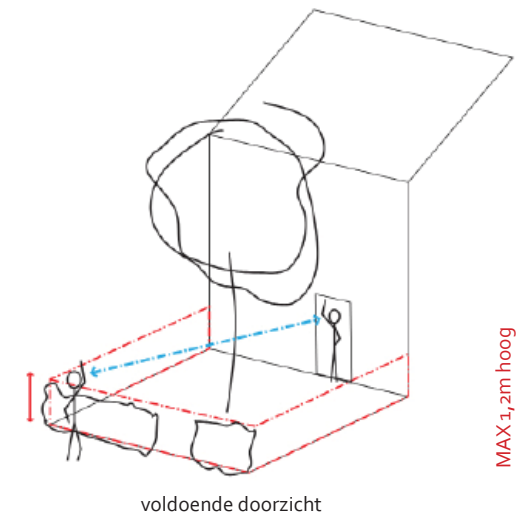
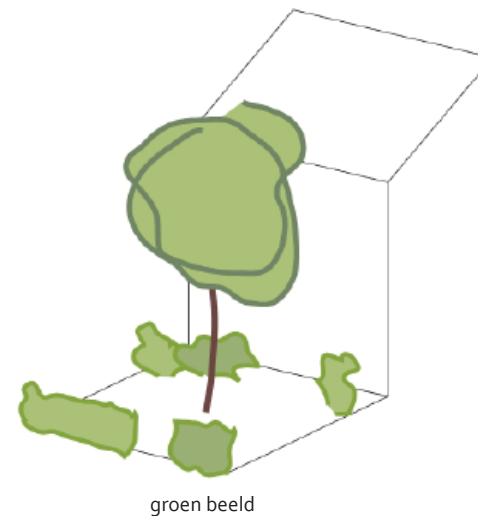
figuur | variatie in beeld bestaande voortuinen

De voortuinen worden dus het 'intermediair tussen straat en woning'. In wat volgt gaan we op zoek naar 'optimale' invulling van een voortuin, gedefinieerd vanuit die rol.

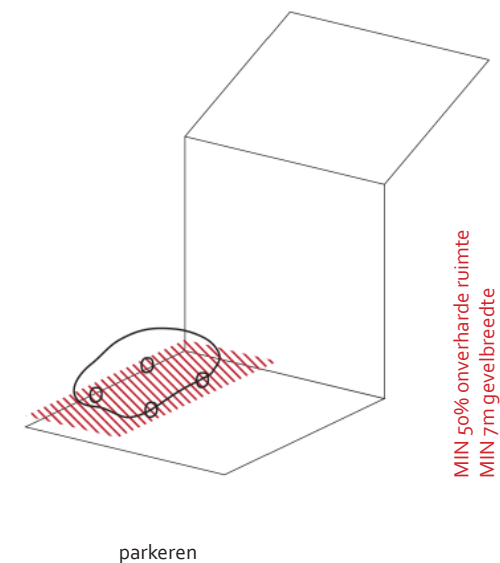
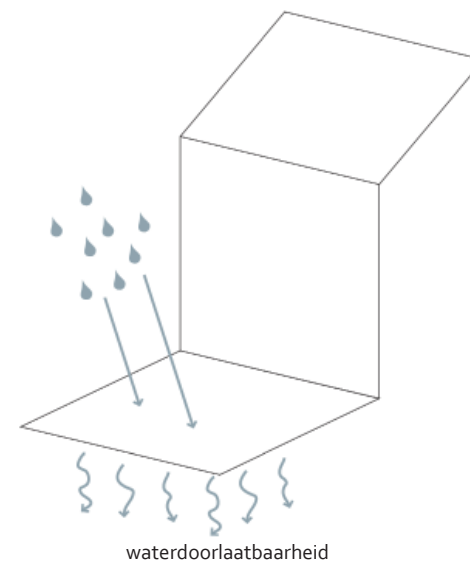
Boven alles staat het **groen beeld** voorop, in het bijzonder de belevingswaarde van het groen vanaf het publiek domein. Vanuit die optiek vormen bomen en hagen meer structurele elementen dan bodembedekkers, grassen of bloemen. Tegelijk blijft de relatie tussen de woning en de straat gegarandeerd door **voldoende doorzicht**: lage muurtjes of hagen zijn in die zin waardevoller dan manshoge hagen; boompjes laten meer doorzicht toe dan struiken,... Daarnaast kan in de voortuin ook een autostelplaats worden voorzien, in het geval deze aansluit op een inpandige garage, en/of wanneer de tuin voldoende breed is. Hierbij gaan we steeds uit van een gezond evenwicht met de groene invulling. Het **parkeren** mag nooit primeren op de groeninvulling. Tenslotte gaat ook bijzondere aandacht naar de **waterdoorlaatbaarheid** van de ondergrond: het aandeel verharding blijft tot een minimum beperkt, indien mogelijk ook in de parkeerzone (keuze materialen!).

De bovenstaande aandachtspunten maken het zinvol de voortuin te lezen als een landschappelijke drieledigheid: een waterdoorlatend grondvlak, een lager lijnelement en een hoger accent.

De voortuinen zijn in private eigendom; de stad kan het beeld sturen door de juridische reglementering en andere stimuli (subsidie, bewustmaking,...).



MAX 1,2m hoog



MIN 50% onverharde ruimte
MIN 7m gevelbreedte

Vervolledigen groenstructuur bovenlokaal systeem

De groenstructuur langs de NZ-assen (zgn. 'eerste systeem', stedelijk niveau) is nagenoeg volledig. De bestaande groenvulling met laanbomen en voortuinen zorgt op vandaag al voor een sterke samenhang en leesbaarheid, ondanks het verscheiden voorkomen (verschillende boomtypes en inrichting van de voortuinen,...).

De enige ontbrekende schakel in dit systeem is de eindsectie van de Kon. Boudewijnstraat. Bomen in de parkeerstrook zouden het geheel afwerken.

Het initiatief tot het vervolledigen van de groenstructuur in de Kon. Boudewijnstraat ligt in handen van de stad. Wanneer hier wegeniswerken worden voorzien, kan ook een herinrichting van het publiek domein worden doorgevoerd zoals in bovenstaand voorstel.



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

Groenconcept voor OW-assen

In schril contrast tot de NZ-assen (stedelijk niveau) zijn de OW-assen, die fungeren op buurniveau, helemaal niet ingegroend. De Sportstraat, de Distelstraat, de Aaigemstraat,... vormen alle heel 'harde' straten. Vanuit het idee van een aangename, groene wijk wordt daarom ook een groenconcept uitgewerkt voor deze assen. We kiezen voor een complementaire groenvulling – duidelijk verschillend van de stedelijke NZ-assen – zodat de leesbaarheid en herkenbaarheid van elk systeem op zich gegarandeerd blijft.

Het voorstel gaat uit van de elementen die op vandaag al de basis vormen voor het OW-systeem: kleinschalige (potentieel) aangename plekjes die identiteit geven aan de as. Zo verbinden de assen steeds bijzondere plaatsen op buurniveau: het pleintje Aaigemstraat - Kon. Fabiolalaan, de stadstuinen langs de Kon. Fabiolalaan, het Olympiadeplein, de plek aan het water t.h.v. de Zuiderdoorgang, het pleintje aan de Baliestraat - Meersstraat (kant Sint-Paulus), de Sint-Pauluskerk, ...

Bedoeling is om **asverschuivingen** te introduceren die samengaan met de inbreng van **solitair**. Het grootschalig(er) groen bepaalt het beeld langs deze assen (zoals dat ook vandaag al gebeurt met de sparren langs de Sportstraat, met de plataan aan de Aaigemstraat, e.a.). De inplanting van deze '**plekken**' kan in principe vrij gekozen worden; binnen het specifiek stedenbouwkundig patroon van gekromde straten is een aaneenschakeling van zichtlijnen echter opportuun.

Het voorstel is implementeerbaar door kleinschalige, punctuele ingrepen. Het behoeft op die manier geen grote financiële inspanning vooraleer het resultaat zichtbaar wordt. Het geeft ook een antwoord op de

vraag van bewoners naar meer groen en definieert de eigenheid van de OW-assen.

Het initiatief tot het ingroenen van de OW-assen ligt in handen van de stad. Wanneer hier wegeniswerken worden voorzien, kan ook een herinrichting van het publiek domein worden doorgevoerd zoals in bovenstaand voorstel.



figuur | bestaande toestand

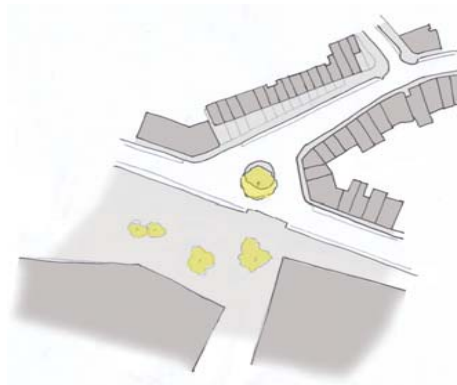


figuur | voorstel nieuwe toestand

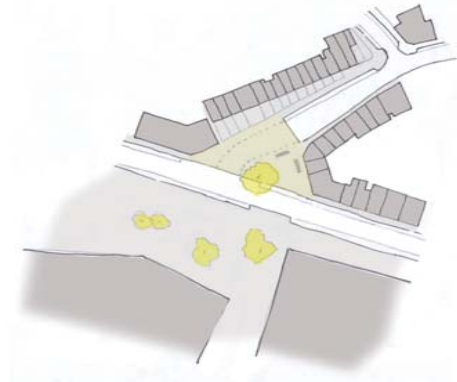
Plek op de kop Aaigemstraat

De aansluiting van de Aaigemstraat op de Kon. Fabiolalaan vormt potentieel een waardevol 'plekje' binnen het hierboven beschreven OW-systeem (op niveau wijk). Het aandeel infrastructuur wordt ingeperkt t.v.v. een kleinschalig buurtpleintje met verhoogde verblijfskwaliteit, rond de bestaande boom. Het sluit bovendien aan op een geplande stadstuin in de projectontwikkeling langs de Kon. Fabiolalaan.

Het initiatief tot het herinrichten van de kop aan de Aaigemstraat ligt in handen van de stad. Met de geplande wegeniswerken aan de Kon. Fabiolalaan zal ook deze plek opnieuw worden vormgegeven.



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand



figuur | bestaande toestand



figuur | voorstel nieuwe toestand

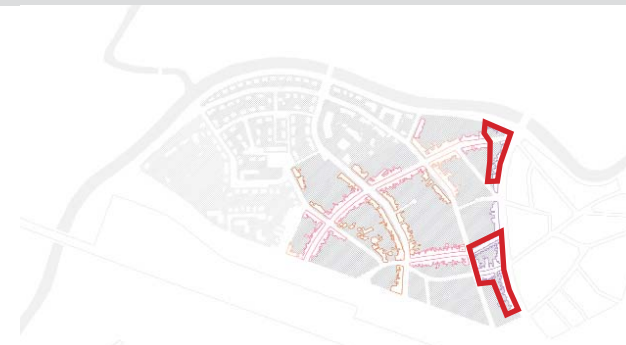
Onderzoek naar beeldwaarde

Het is duidelijk dat bepaalde delen van de wijk een zekere beeldwaarde bezitten, die de moeite waard is om te behouden. Onderstaand onderzoek tast af welke de samenhangende gehelen – de zgn. 'ensembles' – zijn en hoe we de waarde ervan inschatten.

Het eerste ensemble wordt gevormd door de eenvormige architectuur van de **Prosper Claeysstraat** (gebouwd in 1905 door het 'Bureau van Weldadigheid', cfr. OCMW). Aangezien bij de recentere renovatie de gevels integraal bleven behouden, straalt het geheel een sterke eenheid uit.

Een ander waardevol **historisch ensemble** zien we rond de **Kon. Albertlaan**. De architectuur aan de beide zijden van de straat (kant Rijsenberg én Sint-Paulus) is herkenbaar als die van grote assen rond het station Gent Sint-Pieters, m.n. Kon. Elisabethlaan, Kon. Astridlaan en de Prinses Clementinalaan. Hoewel niet alle panden langs de Kon. Albertlaan nog authentiek zijn, straalt het statige karakter wel af van het geheel, dat aldus nog een hoge beeldwaarde bezit.

Van dezelfde periode dateren nagenoeg alle panden langsheen de Aigemstraat. Het geheel straalt echter minder samenhang uit, de beeldwaarde is ook minder sprekend, waardoor we hier niet over een ensemble spreken.



figuur | Gordunakaai



figuur | Koning Albertlaan



figuur | klassieke ensembles

Een volgende categorie van ensembles wordt gevormd door de **Interbellum-architectuur** die op een relatief kort tijdsbestek (1935-1952) is neergezet, waardoor een sterke samenhang leesbaar is. Deze ensembles bestaan nagenoeg integraal uit eengezinswoningen (type rijwoning), in de NZ-assen aangevuld met voortuinen. Ze hebben gemeenschappelijke stijlkenmerken, zoals merkbaar in de geleding van de gevel, de uitwerking van balkons of andere dieptewerking, de zin voor detaillering (bvb. raamverdeling, ijzerwerk aan deur), de veelal platte daken,...

Deze verschillende ensembles (met of zonder voortuin) bepalen in sterke mate de identiteit van de Rijsenbergbuurt. Behoud van het karakter staat daarom voorop.



figuur | Sportstraat



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | sportstraat



figuur | ensembles eengezinswoningen

De bebouwing van rond 1960 geeft een mooie aanvulling op de ensembles van de Interbellum-architectuur. Hier zien we verschillende aaneengesloten **rijen van appartementsgebouwen**. Omwille van hun samenhang worden ze ook deze gehelen gezien als waardevolle ensembles.



figuur | Sportstraat



figuur | Sportstraat



figuur | ensembles appartementsgebouwen

Verder zijn er een aantal gebouwen met een **zekere beeldwaarde**, die echter **geen deel uitmaken van een ensemble**. Vaak zijn het historische panden (naast Institut Moderne, vooral woningen) die dateren van begin van de 20^{ste} eeuw en die niet lijken te passen binnen het stedenbouwkundig patroon van de Rijsenbergbuurt: ze werden immers gebouwd nog voor het stratenpatroon van de wijk definitief werd uitgetekend.

Ook van recentere datum zien we een aantal 'solitaire gebouwen' die een grote beeldkwaliteit uitstralen, zoals het appartementsgebouw in de Verpleegsterstraat. Behoud van deze panden wordt vooropgesteld.



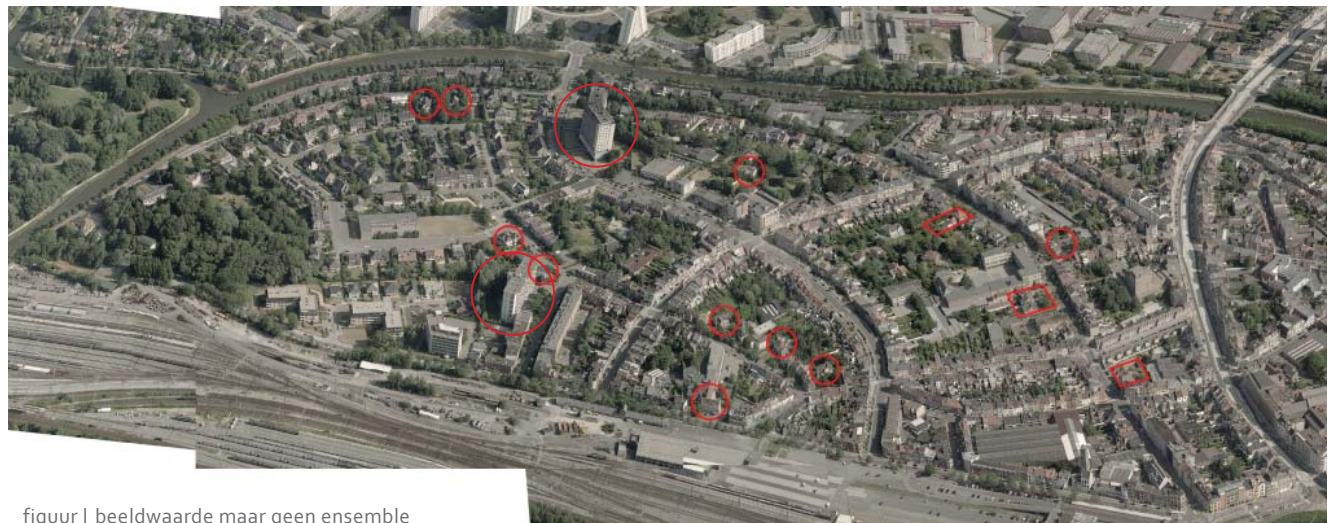
figuur | Verpleegsterstraat



figuur | Aaigemstraat



figuur | Patiëntjesstraat



figuur | beeldwaarde maar geen ensemble

Ook van recentere datum zijn er enkele ontwikkelingen die een zekere gelijkvormigheid vertonen. We definiëren ze echter niet als ensemble omdat de beeldwaarde beperkt is.



figuur | Golfweg



figuur | Patiëntjesstraat



figuur | Gordunakaai



figuur | gelijkvormigheid maar beperkte beeldwaarde

- klassieke ensembles █
- ensembles grondgebonden woningen Interbellum █
- ensembles grondgebonden woningen Interbellum met voortuin █
- ensembles appartementen Interbellum █
- beeldwaarde zonder ensemble te vormen █



figuur | Overzicht

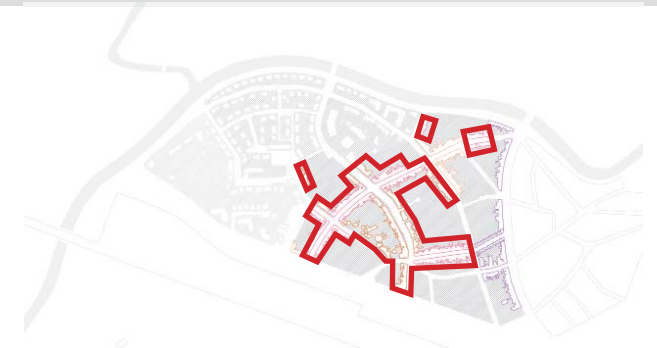
Bebouwingsmarges ensembles: voorwaarden op kavelniveau

In wat volgt wordt onderzocht hoe we met de ensembles kunnen omgaan. Aan de hand van enkele willekeurig gekozen voorbeelden binnen de gedefinieerde ensembles (cfr. vorige) tasten we af welke voorwaarden het beste gelden op **kavel- en straatniveau**.

Het eerste voorbeeld toont een **woning** van 2 bouwlagen in de **Distelstraat**. Het huidige BPA laat op deze plaats toe dat de woningen 3 bouwlagen hoog zijn. De woning maakt volgens de bovenstaande classificatie deel uit van een ensemble van grondgebonden woningen binnen de Interbellum-architectuur.

Binnen het ensemble Distelstraat vallen volgende kenmerken op:

- Bij nagenoeg elke woning is de gevelmaterialisatie (en kleur) dezelfde voor de volledige woning; algemeen gesteld is dus op basis van de materialisatie op vandaag weinig horizontale geleding leesbaar. Omdat de woningen alle een verschillende kleur hebben zien we daarentegen wel een verticale geleding in het straatbeeld.
 - De meeste woningen zijn opgetrokken in baksteen. In enkele gevallen wordt de baksteen aangevuld met een alternatief materiaal (vb. natuursteen), dat de aansluiting verzorgt tussen de gelijkvloerse verdieping en het voetpad.
 - Erkers komen voor, maar vormen niet de standaard. Evenwel is binnen het ensemble nagenoeg bij elke bestaande woning een zekere dieptewerking merkbaar in de gevelopbouw.
- De raamverdeling, het fijne lijnenspel in de gevel (bvb. afdakje boven de deur), het smeedwerk aan de deur,... bepalen een graad van detaillering die identiteitsbepalend wordt voor de straat als geheel.
 - Sommige woningen hebben een plat dak; andere een hellend dak. Het huidige BPA schrijft op deze plaats hellende daken voor.



figuur | woning Distelstraat

We gaan vooreerst op zoek naar de ontwikkelingsmarges in het geval de bestaande woning wordt verbouwd.

- Vernieuwing van het schrijnwerk gaat in veel gevallen samen met de wens tot een energetische optimalisatie van de woning. Plaatsen van dubbele beglazing in de bestaande raamprofielen of het voorzien van binnenramen behoort soms tot de mogelijkheden. Vaak vormt het schrijnwerk een essentieel onderdeel van de typologie van (interbellum)architectuur. Bij vervanging is het dan ook wenselijk maximaal te streven naar een kopie van het oorspronkelijke materiaal, de raamindeling en -profielen. Ook veranderingen in de verhouding open- en geslotenheid van de gevel zijn niet aan de orde. De meerkost van een fijngevoeldige aanpak zal wellicht makkelijker gedragen worden door bewoners die de architecturale eigenheid van hun woning weten te appreciëren.



figuur | raamopeningen zonder verdelingen



figuur | exacte kopie origineel schrijnwerk



figuur | ramen uit een ander (minderwaardig) materiaal



figuur | nieuwe raamopeningen

Indien de bestaande woning wordt aangevuld met een extra verdieping, stelt zich de vraag hoe deze aanpassing moet gebeuren. In ieder geval is iedere situatie uniek en telkens anders zodat maatwerk vereist is en geen algemene regels zomaar kunnen toegepast worden. Veel hangt immers af van de directe omgeving, de kroonlijsthoogte van de burens en de aangrenzende dakvormen, de gebruikte materialen en de gebruikte kleuren. Bij historisch waardevolle panden (bv. art-deco-panden) is het ook logisch dat er strengere eisen gesteld worden dan bij een recente nieuwbouw.

- Copy-paste wordt niet aangemoedigd, zeker niet bij architectonisch waardevolle entiteiten. Bij "gewone" en recente gebouwen kan dit echter de uniformiteit over het pand vergroten.
- Een teruggetrokken volume kan bij waardevolle architectuur het nodige respect tonen voor het oorspronkelijk volume. Een teruggetrokken volume is ook veel minder zichtbaar vanop straat en minder dominant. Dit vereist weliswaar een kwaliteitsvolle afwerking van de in het zicht blijvende zijgevels.
- Een eigentijds en zelfstandig bouwvolume kan een eerlijke keuze zijn, op voorwaarde dat dit de bestaande architectuur respecteert en niet domineert.



figuur | simulatie 'copy-paste'



figuur | simulatie teruggetrokken volume



figuur | simulatie bovenbouw met eigentijds bouwvolume



figuur | simulatie bovenbouw met baksteenvolume

Indien de bestaande woning kan vervangen worden door nieuwbouw, wordt uitgegaan van volgende principes:

- De nieuwbouw moet een kwalitatieve meerwaarde genereren voor het ensemble waarvan het deel uitmaakt.
- Een gelijke schaal en korrel als de oorspronkelijke of naburige panden is ten eerste gewenst. Grootschalige ontwikkelingen, waarbij verschillende kavels tegelijk worden vernieuwd en appartementen worden voorzien, worden als zeer negatief ervaren. De verticale geleding in het straatbeeld, veroorzaakt door de kavelbreedtes kan aldus aangehouden worden.
- Wat integratie van het nieuwe pand betreft, is ook hier maatwerk vereist en moet een grote fijngevoeligheid aan de dag gelegd worden. Iedere situatie is immers uniek waardoor je zelden algemene principes blindelings kan toepassen.



figuur | simulatie vervangende nieuwbouw op kavelniveau



figuur | simulatie vervangende nieuwbouw op kavelniveau



figuur | simulatie vervangende nieuwbouw op kavelniveau



figuur | simulatie grootschalige ontwikkeling

Bebouwingsmarges ensembles: voorwaarden op straatniveau

Het tweede voorbeeld behandelt het **ensemble grondgebonden woningen in de Sportstraat**. Hier zijn de algemene kenmerken nagenoeg dezelfde, en worden daarom overgenomen:

- Bij nagenoeg elke woning is de gevelmaterialisatie (en kleur) dezelfde voor de volledige woning; algemeen gesteld is dus op basis van de materialisatie op vandaag weinig horizontale geleding leesbaar. Omdat de woningen alle een verschillende kleur hebben zien we daarentegen wel een verticale geleding in het straatbeeld.
- De meeste woningen zijn opgetrokken in baksteen. In enkele gevallen wordt de baksteen aangevuld met een alternatief materiaal (vb. natuursteen), dat de aansluiting verzorgt tussen de gelijkvloerse verdieping en het voetpad.
- Erkers komen voor, maar vormen niet de standaard. Evenwel is binnen het ensemble nagenoeg bij elke bestaande woning een zekere dieptewerking merkbaar in de gevelopbouw.



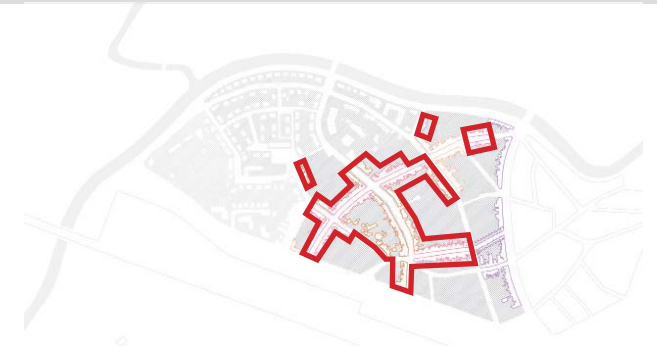
- De raamverdeling, het fijne lijnenspel in de gevel (bvb. afdakje boven de deur), het smeedwerk aan de deur,... bepalen een graad van detaillering die identiteitsbepalend wordt voor de straat als geheel.

Anders dan in de Distelstraat hebben alle woningen hier een plat dak (zoals het BPA Rijsenberg ook voorschrijft). Niettegenstaande het leeuwendeel van de woningen hier slechts 2 bouwlagen telt, is volgens de huidige regelgeving overal een 3^{de} niveau mogelijk. Aangezien de vraag naar uitbreiding van de bestaande woningen steeds luider wordt gehoord op de dienst vergunningen, is het wellicht een kwestie van tijd vooraleer hier vaker een extra verdieping wordt voorzien.

We gaan bij de vernieuwing (nieuw- en vernieuwbouw) binnen dit ensemble uit van een analoge aanpak zoals beschreven op kavelniveau. De specifieke conditie van het ensemble in de Sportstraat, waarbij een ganse rij woningen op terrein kan transformeren van twee naar drie bouwlagen, laat toe te onderzoeken of de voorgestelde "good-practice" op kavelniveau ook werkt op niveau van de straat.

In eerste instantie werd de wenselijkheid afgetoetst van een vastgestelde vaste kroonlijsthoogte; dit idee werd niet weerhouden.

Wel tonen de bijgevoegde simulaties dat ook op straatniveau de voorgestelde vernieuwing werkt. De transformatie balanceert tussen een invulling van de hedendaagse noden en respect voor de eigenheid en beeldkwaliteit van het ensemble. In elke (tussen)fase presenteert de straat zich als afgewerkt geheel.



Daar de ingrepen in de bebouwde ruimte gestuurd worden door particulier initiatief, neemt de stad in dit verhaal een passieve, maar sturende rol op zich door bijstelling van het juridisch kader.



figuur | huidige situatie: verschil in bouwhoogte



figuur | simulatie ontwikkeling bovenbouw



figuur | simulatie ontwikkeling bovenbouw



figuur | simulatie ontwikkeling bovenbouw

De NMBS is de huidige eigenaar van de Lumat-site, gelegen aan de Koning Fabiolalaan en de Aaigemstraat. Aangezien deze site op korte termijn vrijkomt beschouwen we ze binnen de Rijsenbergbuurt als een van de voornaamste transformatiezones. In het kader van deze studie worden de ruimtelijke potenties van de site afgetoetst, zonder evenwel uit te gaan van een gedetermineerd programma. Er zijn echter wel enkele belangrijke aandachtspunten waar rekening mee gehouden dient te worden:

- De Lumat-site is de enige locatie binnen de Rijsenbergbuurt waar nieuwe grondgebonden woningen met een tuin nog mogelijk zijn. Hieraan wordt dan ook een sterke voorkeur gegeven.
- Wat is de maximale hoeveelheid parkeerplaatsen in verhouding tot de bovenbouw en eventuele groenaanleg? De maximalisatie van parkeerplaatsen kan een mogelijke surplus betekenen voor de werknemers van het LCI.
- De ontsluiting van deze parking gebeurt via de Koningin Fabiolalaan vanwege de kleinere omgevingscapaciteit van de Aaigemstraat.
- Het gebouw in de Fabiolalaan (oude postgebouw) kan eventueel behouden blijven, maar dit hoeft niet. De bestaande volumes zijn echter maatgevend.
- Het gebouw in de Aaigemstraat heeft geen positieve invloed op het straatbeeld en dient vervangen te worden.

- Het is wenselijk om een publieke doorgang voor voetgangers en fietsers te creëren tussen de Aaigemstraat en Koningin Fabiolalaan. Deze doorsteek moet uitnodigend zijn.
- Indien er openingen in de straatwand gecreëerd worden, moeten de wachtgevels afgewerkt worden. De openingen kunnen ook in het nieuwbouwproject geïntegreerd worden waarbij de wachtgevels met nieuwe volumes afgewerkt worden.
- Bij meergezinswoningen wordt aandacht besteed aan goed ingeplante fietsenstallingen.
- De woningen aan de Tenderstraat die uitkijken op de Lumat-site hebben momenteel geen tuin. In elk voorstel wordt er aan de westelijke rand van de Lumat-site dus rekening gehouden met een tuinuitbreiding van deze woningen.

Hieronder worden twee verschillende voorstellen uitgewerkt. De voorkeur ging uit naar het eerste voorstel, omwille van de grotere publieke ruimte op volle grond en de niet-overbouwde straten (voorwaarde is hier wel dat de wachtgevels afgewerkt worden).

Het initiatief tot de herontwikkeling van de Lumat-site ligt in handen van NMBS. De stad neemt enkel een sturende rol op zich met de bijstelling van het juridisch kader.





figuur | postgebouw aan Koningin Fabiolalaan



figuur | postgebouw aan Koningin Fabiolalaan



figuur | postgebouw aan Koningin Fabiolalaan



figuur | zicht hangar Lumat-site



figuur | gebouw Lumat-site Aaigemstraat (foto Lucien Casteels)

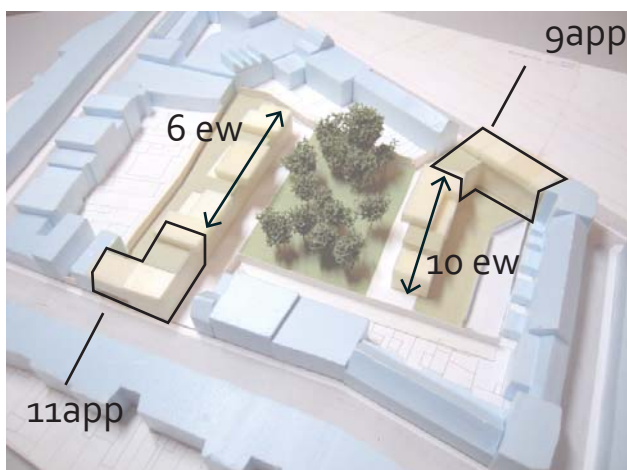
voorstel 1: grote groene publieke ruimte in het bouwblok

Dit eerste voorstel zet in op een ruime noord-zuid doorsteek via een gemaximaliseerde centrale groenruimte midden in het bouwblok. De twee voorgestelde bouwvolumes plooiën zich om vanaf de straat naar het binnengebied. Hierdoor krijg je telkens een ruime doorsteek zonder bovenbouw, wat de toegankelijkheid en de zichtbaarheid van het binnengebied kan vergroten. Binnenin het bouwblok wordt een stadsparkje gecreëerd.

Een ruim aandeel woningen kan in dit voorstel beschikken over een private tuin.

Aangezien we in dit voorstel maximaal inzetten op het groen, is het aangewezen om twee aparte ondergrondse parkings te voorzien. De toegang tot de oostelijke parking is hierdoor enkel mogelijk via de Aaigemstraat, wat niet optimaal is. Het parkeervolume is ook iets kleiner: één parkeerlaag omvat 84 parkeerplaatsen. Als we uitgaan van twee ondergrondse parkeerlagen blijven hier ongeveer 88 parkeerplaatsen over voor werknemers van het LCI. Dit voorstel maakt het mogelijk om ondergronds gesloten garages te maken met private verticale circulatie.





figuur | ew: 180m²/eengezinswoning, app: 120m²/appartement

BVO:	5200 m ²
# units:	36 (16w,20a)
#parkeerplaatsen/ ondergrondse verdieping	84 pp
#pp voor LCI (bewoners-parkeerratio 1,3) (2 ondergrondse lagen)	88 pp
V/T:	0.81
% publiek domein	39%

voorstel 2: interne steeg met groenkamers

In dit tweede voorstel wordt de ontwikkeling voorzien langs een interne steeg (oost-west georiënteerd) met kleinere tuinkamers aan beide zijden. De Aaigemstraat en Koningin Fabiolalaan worden afgewerkt met een bouwvolume, respectievelijk drie en vier bouwlagen met telkens een onderdoorgang.

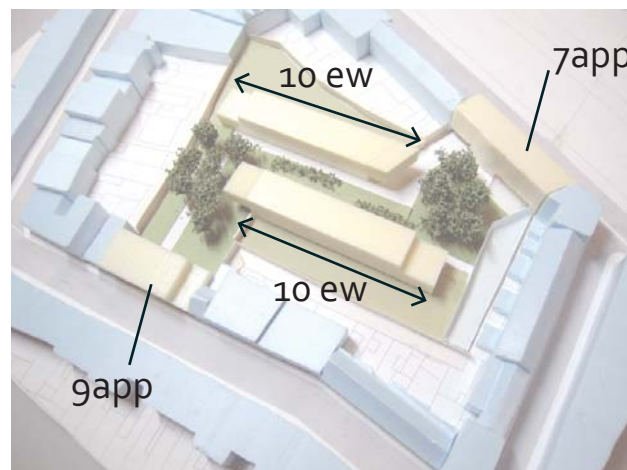
De bouwvolumes langsheen de interne 'steeg' lenen zich perfect tot woningen met eigen tuin.

De twee stroken parking onder deze volumes worden gescheiden door de verticale circulatie van de parking. Hierdoor wordt er op het maaiveld een evenwicht gevonden in de breedte/hogte verhouding van deze steeg en kunnen de tuinen ook overal maximaal beplant worden: de parking bevindt zich immers volledig onder het bebouwde volume.

In deze parking tellen we 98 parkeerplaatsen per ondergrondse laag en dit resulteert bij aannahme van een dubbele parkeerlaag in 102 parkeerplaatsen voor werknemers van het LCI.

Ook in dit voorstel is het haalbaar om ondergronds gesloten garages te maken met private verticale circulatie.





figuur | ew: 180m²/eengezinswoning, app: 120m²/appartement

BVO:	5500 m ²
# units:	36 (20w,16a)
#parkeerplaatsen/ ondergrondse verdieping	98 pp
#pp voor LCI (bewoners-parkeerratio 1,3) (2 ondergrondse lagen)	102 pp
V/T:	0.86
% publiek domein	42%

De paarse zones in het huidige BPA bieden ruimte aan kleine ambachten en parkeren. Ze zijn steeds gelegen in de binnenkanten van de bouwblokken. De vraag stelt zich welke van deze binnengebieden in aanmerking komen voor herontwikkeling.

In het geval van de parkeerzones (-boxen of open staanplaatsen) gaan we er van uit dat deze functie ook in de toekomst dient behouden te blijven. In het andere geval ontstaat immers een bijkomende druk op het publiek domein die niet is gewenst. Vroegere studies (oa. m.b.t. de 19^{de} eeuwse gordel van Gent) tonen de potenties bij herontwikkeling van dergelijke binnengebieden tot groene binnenkamers voor alle bewoners van het bouwblok, met behoud van de parkeerfunctie (uitwerking in niveaus). De praktijk leert echter dat het niet eenvoudig is een dergelijke operatie te initiëren. Daarom wordt de vernieuwing van de parkeervelden geen prioriteit.

Daarnaast zijn er ook een aantal loodsen terug te vinden in de binnenkant van verschillende bouwblokken. Wat meteen opvalt is dat de schaal steeds zeer bescheiden is. De achterliggende functie is meermaals zelfs niet eens zichtbaar / traceerbaar vanaf de straat. We herkennen kleinschalige kantoortjes (bvb. in het bedrijvencentrum Ten Tuine, Handbalstraat) of kleine ambachten (kaarsenfabriek, ambachtelijk roomijs,...), een loods voor een jeugdbeweging, en enkele vroegere loodsen (met sheddaken) die nu dienst doen als woning. Deze laatste zijn op basis van het huidige BPA zonevremd.

Deze binnengebieden zijn te kleinschalig om actief op in te zetten. Anderzijds lijkt er onder een aantal voorwaarden absoluut niets op tegen om naast kleine

ambachten hier ook wonen of kleinschalige kantoren toe te laten. Volgende indicatieve lijst kan alvast de marges uittekenen voor vernieuwing van de binnengebieden:

- Geen hinder door geur, geluid, (vracht)verkeer voor de woonomgeving
- Geen inkijk t.o.v. de bestaande bebouwing
- Een directe link met de straat (voor deur aan de straat of type 'beluik')
- Stimuleren hergebruik van het bestaande patrimonium (andere types van wonen cfr. loft)
- Bouwhoogte afhankelijk van de afstand t.o.v. omliggende gebouwen
- Mogelijkheid om het parkeervolume op eigen terrein op te vangen...

Op basis van gisanalyses uitgevoerd voor het groenstructuurplan in opmaak (door de groendienst van de stad Gent) is aangetoond dat er nood is aan bijkomend woongroen (en een bijkomend wijkpark) in de omgeving rond de Koning Albertlaan. Deze binnengebiedjes zouden, indien wenselijk, ook in aanmerking kunnen komen voor een groene invulling.

Het initiatief tot de herontwikkeling van de binnengebieden ligt in handen van private eigenaars. De stad neemt een passieve, maar sturende rol op door aanpassing van het juridisch kader.

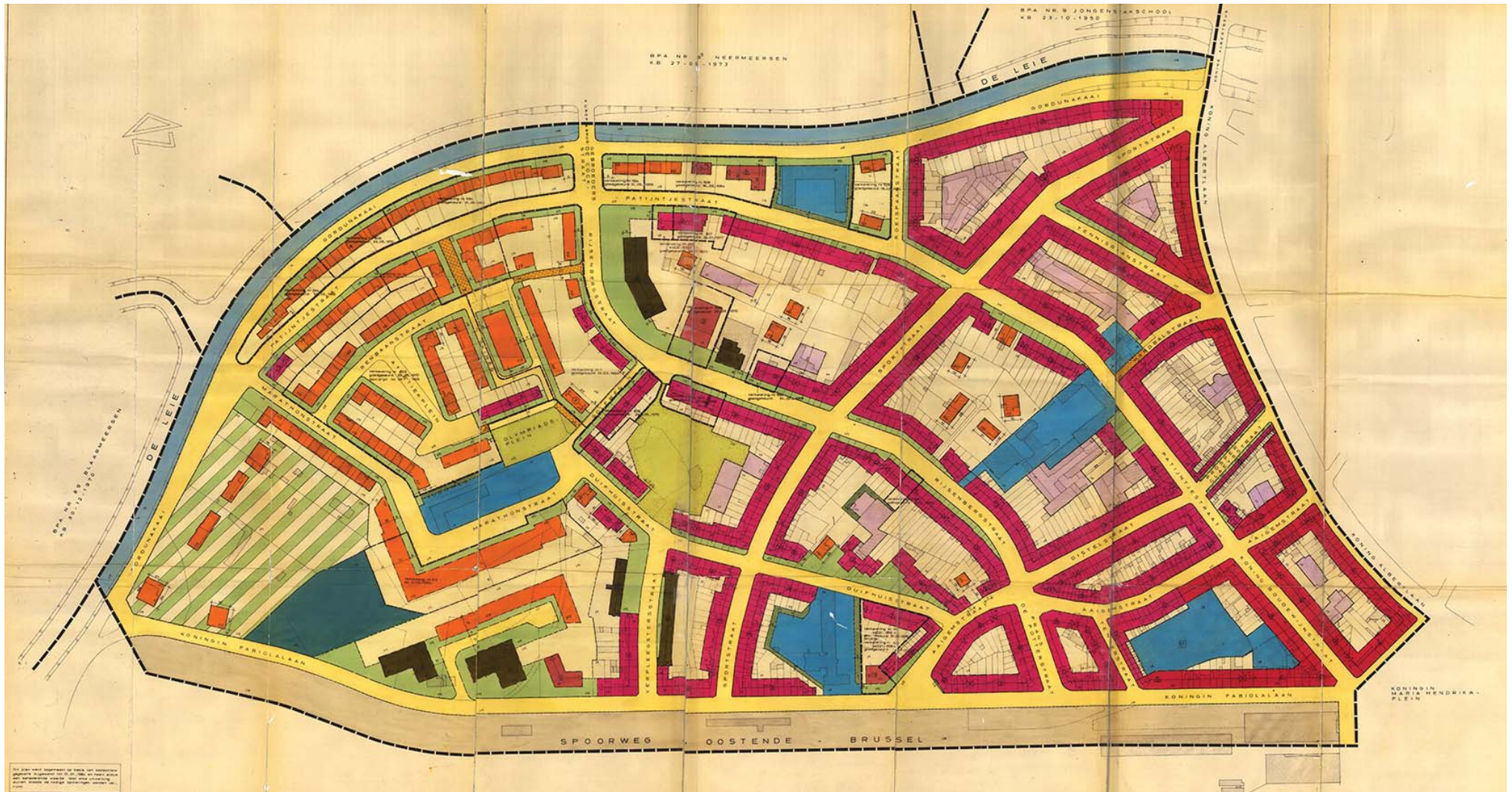




Huidig BPA

Het huidige BPA (nr. 12 Rijsenberg) is opgemaakt in 1992 en aangepast in 1993.

Wat meteen opvalt is hoe sterk de **bestaande toestand** van de bebouwing van dat moment in het BPA werd **geclieerd**. Hiervan zijn nogal wat voorbeelden aan te geven.



De **footprint** van bepaalde woningen wordt nagenoeg letterlijk overgenomen, ook al lijkt die niet in te passen in de bouwblokkenstructuur van de Rijsenbergbuurt. Hierbij gaat het vaak om woningen die nog dateren van voor de grootschalige stadsontwikkeling (met Interbellumarchitectuur), die de bouwblokkenstructuur van het oostelijk deel van de wijk hebben bepaald.

- Achteruitgeschoven woning met open bebouwing Aagemstraat
- Open bebouwing op hoeken van de Duifhuisstraat (2 woningen)
- Open bebouwing in de binnenkant van het bouwblok Patijntjesstraat / Sportstraat / Rijsenbergstraat / Distelstraat (5 woningen)
- Open bebouwing in de binnenkant van het bouwblok Patijntjesstraat / Rijsenbergstraat / Sportstraat (3 woningen)
- ...

Deze woningen hebben vaak een zekere beeldwaarde. Evenwel volstaat de huidige regelgeving geenszins om het behoud van (het karakter van) deze 'uitzonderlijke elementen' te garanderen. Wanneer de gebouwen uiteindelijk worden vervangen, is een invulling met eenzelfde inplanting en typologie echter niet meer te verantwoorden. Hierbij wordt dus het beste gewerkt met een nabestemming.

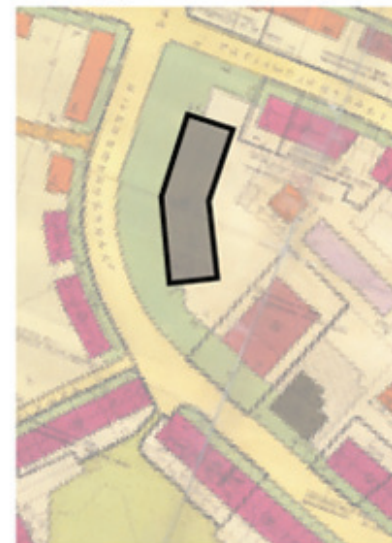
Ook bij meer recente gebouwen clicheert het BPA exact de huidige vorm op niveau van het gebouw:

- Torenvolume Rijsenbergstraat
- Halfopen bebouwing midden in de Patijntjesstraat
- De gebouwen in de Zone voor Privaat Park langs de Gordunakaai
- ...

Daarnaast is het ook interessant te zien hoe bepaalde voorschriften van het BPA al dan niet doorwerken in de realiteit.



figuur | pijpenkop aan Rijsenbergstraat



figuur | Rijsenbergstraat

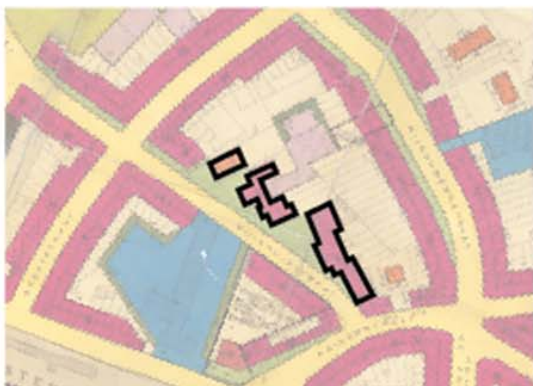




figuur | Suzanne Lilarstraat



figuur | Aaigemstraat



figuur | Duifhuisstraat



Bouwhoogte

De opgelegde **bouwhoogtes** in het BPA vormen potentieel de basis van een coherent beeld. Voor de oostelijke zijde van de Rijsenbergbuurt is in geval van rijwoningen drie bouwlagen de norm; de bebouwing langs de Kon. Albertlaan wordt bepaald op vier bouwlagen; de accenthoeken en de grotere appartementenensembles zijn vastgesteld op vijf bouwlagen.

In realiteit is vooral bij de grondgebonden 'Interbellumensembles' nogal wat marge (vaak slechts twee van de toegelaten drie bouwlagen ingevuld). Gezien de vraag naar grotere vloeroppervlaktes van de rijwoningen lijkt deze marge ook het beste te behouden in het BPA/RUP.

Bij de ensembles met appartemententypes wordt, enkele uitzonderingen niet te na gesproken (panden langs Kon. Fabiolalaan en Sportstraat), nagenoeg overal de opgelegde maximale hoogte ingevuld, wat aanleiding geeft tot een coherent beeld.

Tenslotte valt in dit vergelijk het 'klassiek ensemble' langs de Kon. Albertlaan op omdat hier nog een ruime marge bestaat voor een extra verdieping. Hierbij stelt zich de vraag of dit nog is gewenst.

- 2 bouwlagen (volgens BPA) ■
- 3 bouwlagen (volgens BPA) ■
- 4 bouwlagen (volgens BPA) ■
- 5 bouwlagen (volgens BPA) ■
- 6 bouwlagen (volgens BPA) ■
- +7 bouwlagen (volgens BPA) ■



figuur | bouwhoogtes mogelijk volgens BPA



figuur | Sportstraat



figuur | Rijsenbergstraat



figuur | Koning Albertlaan



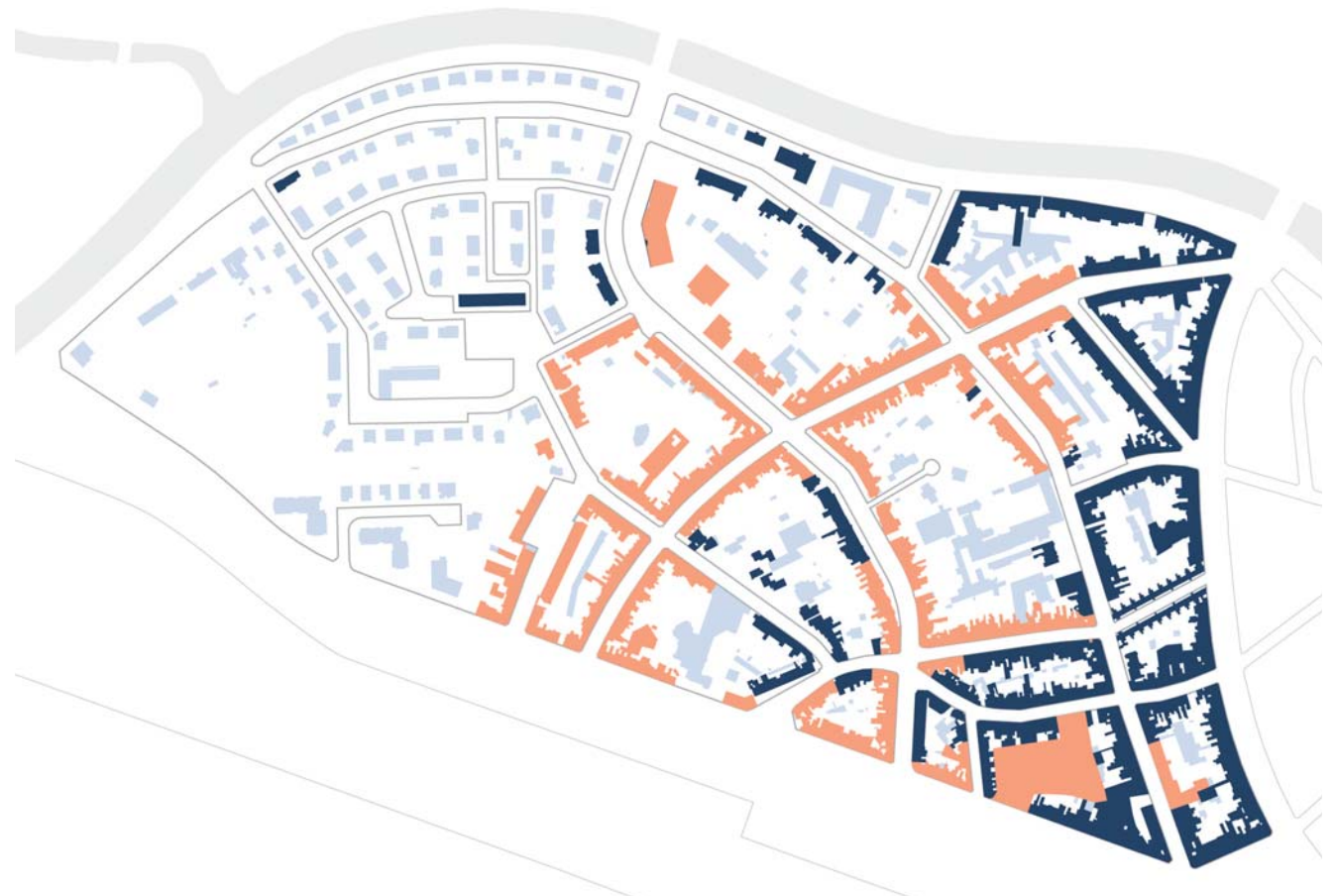
Dakvorm

Tenslotte vergelijken we ook de voorschriften m.b.t. de **dakvorm** met de werkelijke toestand op vandaag. Ook hier zien we dat het huidige BPA een relatief samenhangend beeld nastreeft (enkele frappante uitzonderingen bvb. een enkele woning met hellend dak in een rij platte daken langs de Patijntjesstraat).

In realiteit is het beeld echter veel troebeler. Bij de appartementenensembles zijn weinig 'fouten' op te merken. Bij de ensembles van grondgebonden woningen (Interbellum-architectuur) evenwel wordt de uitzondering algauw de regel. Het verschil tussen hellende daken en platte daken wordt minder beeldbepalend op het moment dat de bouwhoogte wordt uitgevlakt binnen de straat: wanneer de naastgelegen gebouwen evenveel bouwlagen tellen is – omwille van beperkte beschikbare gabarieten – de dakvorm zelfs moeilijk zichtbaar op straatniveau. Evenwel zijn er vandaag nog zoveel verschillen in bouwlagen en -hoogtes dat de menging van platte en hellende daken storend werkt voor de architecturale eenheid binnen de ensembles.

Om die reden is het te verkiezen een duidelijk beeld voorop te stellen voor toekomstige ontwikkelingen. Aangezien platte daken één van de basiskennmerken vormen voor Interbellum-architectuur, lijkt het aangewezen deze dakvorm aan te houden.

- zadeldak (volgens BPA)
- plat dak (volgens BPA)
- zadeldak of plat dak (volgens BPA)



figuur | dakvorm volgens BPA



figuur | Sportstraat



figuur | Aagemstraat



Concordanties toekomstvisie Rijsenbergbuurt - huidig BPA

Een groot aantal van de genomen opties past binnen de voorschriften van het huidige BPA voor de Rijsenbergbuurt, of vereisen sowieso geen specifieke bepalingen in het BPA. Deze ingrepen behoeven m.a.w. geen aanpassing van het juridisch kader.

Conform het huidige BPA:

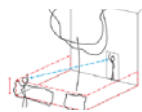
- Behoud van de huidige typologieën: de grondgebonden ééngezinswoningen worden hiermee bestendig op de huidige locaties.
- Ook aan de appartemententypes die als ensemble zijn geselecteerd wordt als dusdanig vastgehouden.
- Beeld voortuin: hagen met maximale hoogte van 1 m. (cfr. voorschriften Zone voor bouwrijpe tuinstroken: wordt echter in de praktijk niet steeds toegepast)



p.77



p.70



p.63

Geen (bijkomende) bepalingen in BPA of RUP vereist:

- Onderscheid in voorkomen drie systemen binnen bestaande stratenpatroon
- Vervolledigen groenstructuur bovenlokaal systeem: Ingroenen Koning Boudewijnlaan
- Groenconcept voor OW-assen: uitbouw 'plekken' langs assen op buurtniveau met solitaire groenelementen
- Inrichting 'plek' op de kop Aaigemstraat als buurtpleintje
- Opwaardering groen rond torengedouw Patijntjesstraat (overeen te komen met private eigenaar)
- Mogelijke uitwerking Gebr. De Cockstraat
- Openwerken speelpleintje Handbalstraat



p.45



p.64



p.65



p.66



p.59



p.60



p.61

Discrepanties toekomstvisie Rijsenbergbuurt - huidig BPA

Volgende voorstellen zijn niet mogelijk in het huidige BPA:

- Invulling Lumat-site met woonprogramma (vandaag: zone voor openbaar nut)



p.80 ev

- Uitbouw publieke doorsteek tussen Kon. Fabiolalaan en Aaigemstraat via Lumat-site



p.80 ev

- Op langere termijn: nieuwe invulling van het Institut Moderne (vandaag: zone voor openbaar nut)?



p.49

- Doorsteek langzaam verkeer tussen Moerasbosje en Marathonstraat



p.57

- Bouwhoogtes cfr. coherent beeld per bouwblok / straat of ensemble (zoals hierboven aangegeven)



p.94

- Dakvormen cfr. coherent beeld per bouwblok / straat of ensemble (zoals hierboven aangegeven)



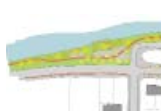
p.96

- Afbouwen bouwblokken in geval van nieuwbouw ter vervanging van de 'uitzonderlijke elementen' (zoals hierboven aangegeven)



p.92

- Herinrichting 'platanenpleintje' Gordunakaai als verblijfsruimte, incl. wijzigen verkeerscirculatie: hierbij volstaat '30% Groen' als nevenbestemming binnen het huidige BPA niet



p.54

- Herinrichting Zuiderdoorgang als verblijfsruimte, incl. wijzigen verkeerscirculatie: hierbij volstaat '30% Groen' als nevenbestemming binnen het huidige BPA niet



p.55

- Herinrichting Marathonstraat tot groen plein: hierbij volstaat '30% Groen' als nevenbestemming binnen het huidige BPA niet



p.58

- Ontwikkelingsmogelijkheden binnengebieden



p.86

De volgende elementen uit de toekomstvisie worden niet afdoende gedragen door het huidige BPA:

- Instandhouding huidige karakter en beeldwaarde van de Interbellumarchitectuur, op basis van categorisering van ensembles



p.68 ev

- Definiëren van de bebouwingsmarges binnen deze ensembles, op basis van de bestaande kenmerken. In principe wordt binnen de ensembles bij voorkeur uitgegaan van vernieuwbouw i.p.v. vervangbouw, tenzij kan aangetoond worden dat nieuwbouw een meerwaarde inhoudt voor het geheel. De nieuwe ingreep moet "passen binnen het ensemble": het geheel is dus per definitie belangrijker dan haar bouwstenen.

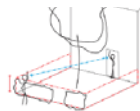


p.74



p.78

- Inrichting voortuinen volgens de vooropgestelde principes van 'intermediaire ruimte tussen straat en woning': groen beeld, doorzicht, parkeren en waterdoorlaatbaarheid.



p.63

De bovenstaande bedenkingen en ophijsting moeten het voor het bestuur mogelijk maken te beoordelen of en op welke termijn een aanpassing van het BPA voor de Rijsenbergbuurt is aangewezen. Als ontwerpteam gaan we er van uit dat de visie op het terrein het beste kan waargemaakt worden door een vernieuwing van het juridisch kader.

Evenwel blijft nog de keuze hoe dit gebeurt: ofwel wordt gekozen voor een allesomvattende vernieuwing van het juridisch kader ofwel een puntsgewijze aanpassing. In het eerste scenario bestaat het gevaar 'de doos van Pandora open te trekken', daar per definitie een groot aantal belanghebbenden inspraak wordt gegeven in het proces. Bij een puntsgewijze insteek blijft het huidige BPA als onderlegger bestaan, waarop aanvullingen of aanpassingen gebeuren.

Er dient echter nagedacht worden over de juridische afdwingbaarheid van een aantal doelstellingen. Bijvoorbeeld in het geval van de voortuinen (en tot zekere hoogte ook de ensembles) is het onwaarschijnlijk dat het juridisch kader volstaat om het gewenste beeld af te dwingen. Het lijkt m.a.w. zinvol om naast het juridische kader ook in te zetten op een systeem van stimuli (bvb. subsidies bij 'good practice') of het creëren van een draagvlak (trots creëren voor de eigen buurt en woning).