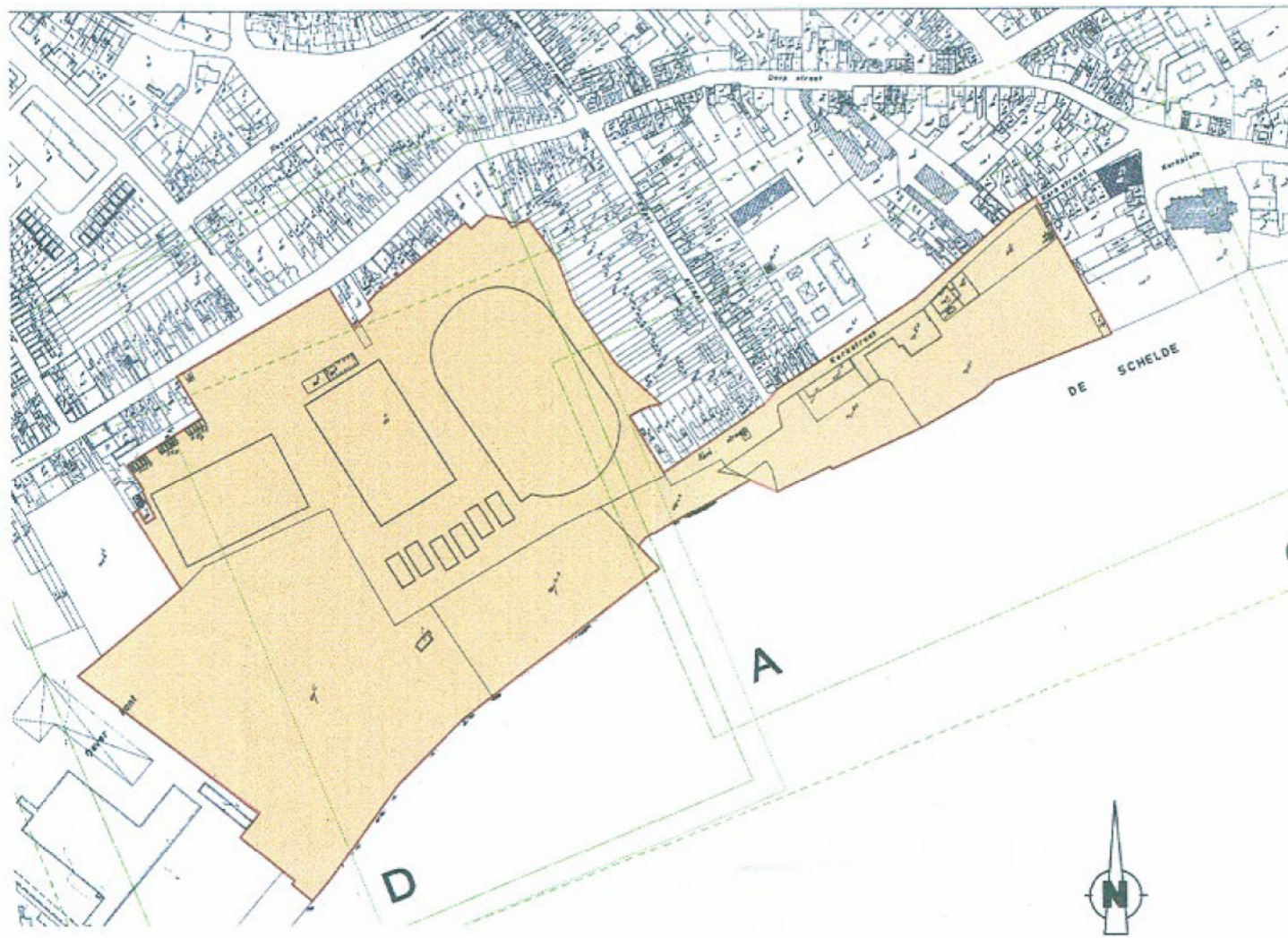




ZWIJNDRECHT : DEELGEMEENTE BURCHT

INRICHTING VAN DE OEVERSTROOK EN HET RECREATIEGEBIED 'DE WALLEN'

RUIMTELIJK LANDSCHAPPELIJK HAALBAARHEIDSPAN



Opdrachtomschrijving

Het gemeente bestuur van Zwijndrecht heeft de optie genomen om het gebied gelegen tussen de Schelde en de Heirbaan te ontwikkelen.

Het gebied strekt zich uit langs de noordelijke Schelde-oever, tussen de kerk en de industriezone over een lengte van ongeveer 700 meter. Gebiedinwaarts wordt de grens gevormd door de Kerkstraat en de Heirbaan.

Een ambitieus programma van wensen/eisen is voor dit gebied opgesteld.

1. Programma van eisen

1.1. Heirbaan

1.1.1. Mobiliteitsprobleem

1.1.2. Afwerken bebouwing

1.2. Recreatiegebied

1.2.1. Spelaanbod

1.2.2. Sportinfrastructuur

1.2.3. Niet georganiseerde recreatie

1.2.4. Gebouwen

1.2.5. Wegen

1.3. Dorp aan de stroom

1.3.1. Wonen

1.3.2. Scheepswerf

1.3.3. Openbaar domein

1.4. Watermobiliteit

2. Situering van het studiegebied

2.1. Historische kaarten

2.1.1. Ferrariskaart

De Ferrariskaart geeft de toestand weer van het laatste kwart van de 18^{de} eeuw.

Burcht is het eerste dorp dat we tegenkomen als we stroomopwaarts vanuit Antwerpen vertrekken en juist de 'Polder de Swijndrecht' rechts van ons hebben laten liggen. De weg die langs de oever slingert duikt ter hoogte van Burcht landinwaarts.

Deze weg, 'Chemin de Gand à Anvers' op de Ferrariskaart is de huidige Dorpstraat en Heirbaan.

Het tracé van de Kapelstraat is eveneens duidelijk afleesbaar op de kaart. Zowel de Kapelstraat als een deel van de Heirbaan is afgeboord met hoogstammige bomen. Ze begrenzen een kleine nederzetting die omgeven is met vijvers. Een bosje ligt tussen de Kapelstraat en de nederzetting.

2.1.2. Vandermaelenkaart

De nederzetting vinden we ook op de Vandermaelenkaart uit 1854 terug onder de naam 'Kleyn Fort'. De atletiekpiste werd aangelegd op de grondvesten van dit fort.

Langs de Heirbaan zien we, weliswaar erg beperkt, wat bebouwing verschijnen.

2.1.3. Dépot de la guerre

Minder dan 40 jaar later, bij de actualisatie van de kaart van het Militair Cartografisch Instituut in 1892, wordt er volop gebouwd in Burcht.

De Kerkstraat, tot dan een kleine veldweg, wordt volledig bebouwd tot bijna tegen de Kapelstraat. Maar ook zien we dat bedrijven en bedrijfjes zich vestigen op de oever van de Schelde. De industriële ontwikkeling langs de Schelde trekt zich op gang.

Ten noorden van de Heirbaan blijft het agrarische landschap ongewijzigd.

2.2. Landschapsatlas

Een deel van het oude agrarische landschap is nog bewaard en ondergebracht in de relictzone 'polder van Zwijndrecht'.

Deze relictzone bevindt zich ten noorden van het studiegebied en ten zuiden van de spoorlijn.

Hier vinden we naast het oude wegenpatroon ook nog de oude perceelsstructuur terug, voorzien van opgaande begroeiing.

Het studiegebied is gelegen in het traditionele landschap 'Land van Waas'.

Er zijn geen relictzones of ankerplaatsen in het studiegebied afgebakend.



Heirbaan



kruising Heirbaan en Kampstraat



beperkte doorwaadbaarheid en dubbele infrastructuur



ontbrekende verbindingen en tracés

3. Knelpunten

3.1. Met betrekking tot de circulatie van het gemotoriseerde verkeer

3.1.1. Heirbaan

De Heirbaan, die de recreatiezone ontsluit, heeft een uniform verloop. Op deze straat zijn noch accenten, noch geleding aangebracht. Het profiel is opgebouwd uit een brede rijweg met parkeren langs één zijde, voetpaden met een aanliggend dubbelrichting fietspad.

De T-kruising ter hoogte van de Kampstraat is niet in overeenstemming met de schakelfunctie die zij vervult ter hoogte van de inkom van het recreatiedomein.

3.1.2. Kerkstraat

De Kerkstraat heeft een smal profiel. De bestrating in gebakken klinkers is aantrekkelijk. Bij een herinrichting zou echter meer het woonstraatkarakter benadrukt kunnen worden, bvb door de straat aan te leggen als een woonerf. Op het einde van de Kerkstraat ontbreekt een eindpunt, waar men op een degelijke manier kan keren.

3.2. Met betrekking tot de doorwaadbaarheid van het gebied

3.2.1. Barrières sportvelden

Dat de sportvelden om praktische redenen afgesloten moeten kunnen worden is duidelijk. Dat dit principe leidt tot het bijna hermetisch afsluiten van het recreatiegebied zodat de interne circulatie praktisch onmogelijk wordt, is eerder negatief te noemen. De circulatie door het recreatiegebied is beperkt tot de parkings en de kasseiweg naar het depot. Verder stoten we alleen op afgesloten velden en doodlopende paden.

3.2.2. Ontbrekende verbindingen

Niet alleen rond de sportterreinen ontbreken enkele interessante doorsteken, ook de wandeling langs het water is onvolledig. De Scheldeoever - wandelweg buigt ter hoogte van de atletiekpiste af om op de Kerkstraat aan te sluiten. Hierdoor wordt niet alleen de oeverwandeling onderbroken, maar de wandelaar wordt bovendien geleid naar een situatie waar hij zijn gedrag moet aanpassen aan het gedrag dat in een straat met gemotoriseerd verkeer van hem wordt verwacht. Hij kan pas terug aansluiting vinden met Scheldeoever - wandeling via het centrumplein bij de kerk.



gebouwen en terrein oude scheepswerf



basketbalveld aan Heirbaan



grenzen sportvelden



bestaande spelinfrastructuur

Met betrekking tot de bebouwing

3.2.3. Blinde gevels

Enkele gebouwen hebben nog blinde gevels. Het gebouw aan de parkeerruimte in de Kerkstraat heeft aan beide zijden een blinde gevel. De afwerking van deze gevels moet in het concept worden opgenomen.

3.2.4. Herbestemming en renovatie van gebouwen

Voor al het bedrijfsgebouw van de oude scheepswerf springt hierbij in het oog. Hoewel het complex hier als knelpunt wordt opgeijst, is het tegelijk een plek met bijzonder veel mogelijkheden. De ontwikkeling van deze site moet echter bekeken worden in ruimere context, waarbij niet alleen de gebouwen maar ook de omgeving wordt betrokken. Een deel van de bebouwing aan de Kerkstraat is reeds gesloopt of zal nog gesloopt worden.

3.3. Met betrekking tot bestaande sport- en spelinfrastructuur

3.3.1. Bestaande sportinfrastructuur

Het hier behandelde aspect betreft de locatie van de sportvelden. Niet alle infrastructuur is optimaal gelegen. De oriëntatie van het tweede voetbalveld is ongunstig en ook de ligging van het basketbalveld langs de Heirbaan is niet zo schitterend.

Als we in het kader van een masterplan ook even verder kijken dan de grenzen van het studiegebied dan stellen we vast dat het voetbalveld van FC Zwijndrecht ook niet zo prettig is ingeplant. Het zit ruimtelijk geklemd tussen woningen en een talud. Het hoge net om ballen te vangen staat bijna tegen de achtergevels van de woningen aan.

In het kader van de reorganisatie van het sportgebeuren, zijn we geneigd om deze zone mee in de denkoefening op te nemen.

3.3.2. Bestaande spelinfrastructuur

De bestaande georganiseerde spelinfrastructuur is beperkt tot een kleine speeltuin op het einde van de Kerkstraat. Deze infrastructuur is wat verouderd en ook de locatie kan herzien worden.



restanten gebouwen



restanten bedrijfsvloeren



beperkt zicht op de Schelde op strategische plekken



depot materialen

4.4. Met betrekking tot de open ruimte

4.4.1. Leesbaarheid en inrichting van de open ruimte

De ruimte tussen de Kerkstraat, het recreatiedomein en de Schelde is niet ingericht. In de omgeving van de dorpskern zijn de restanten van afgebroken gebouwen en hierbij horende verharde buitenruimtes nog aanwezig.

Een deel van de groene zone wordt ingenomen door het gemeentelijk depot.

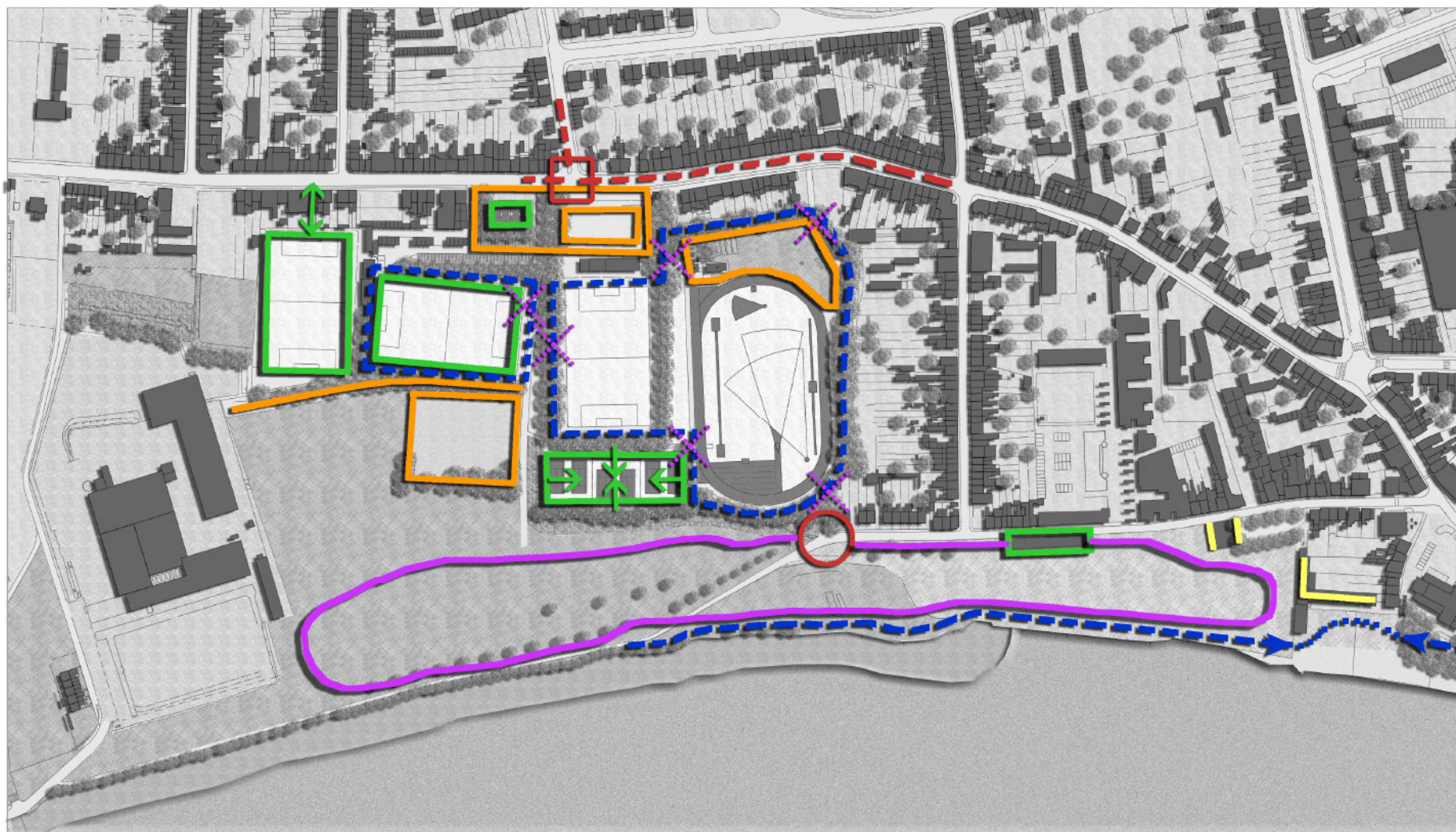
De oever is bijna over de volledige lengte begroeid. In de zomer geeft dit een vrij gesloten beeld op de oeverzone. Vooral op enkele strategische plekken is het belangrijk het contact met de Schelde te herstellen.

4.4.2. Vervuiling terreinen en niveaus ifv Sigmaphan

De terreinen zijn vervuild door de voormalige industriële activiteiten.

Het toekomstige niveau van de Scheldedijk ligt ongeveer 1.00 meter hoger dan het huidige niveau.

KNELPUNTENANALYSE





4. Kwaliteiten / potenties

4.1. De Landschappelijke Enscenering

4.1.1. De Stroom

Eigenlijk schieten woorden tekort om de kwaliteit te beschrijven die de aanwezigheid van de stroom biedt aan het studiegebied. Het groots horizontaal vlak van het water is een rustgevende constante in de landschapsbeleving. Zonder al te poëtisch te willen worden, geeft de nabijheid van water een gevoel van vrijheid. De wind die vrij spel heeft over het watervlak, rukt aan de kleren en aan de ziel, terwijl de gedachten de vrije loop gaan.

De enorme open ruimte wordt gekoppeld aan een rijke scenografie door de bocht die de rivier maakt. De stroom is een permanente aantrekkingspool, waardoor een spanning ontstaat tussen het water en de oever.

4.1.2. De lineaire Oeverstrook

Spanning betekent ook beweging, van het water weg en naar het water toe. De lineariteit van het water vertaalt zich in een opbouw die strooksgewijs de oeverzone inpalmt.

Aan het water ligt de keienstrook die overloopt in het met keien bestort talud. Een deel van het talud en de kruin van het talud is ruig begroeid: een lijn in het landschap. Achter deze begroeiing ligt een brede grazige oever, met een wandelpad erin en begrensd door wilgenstruwelen of bebouwing in het noorden.

4.2. De Ruimtelijke Opbouw

4.2.1. Het Ritme

Bij het onderzoek van de ruimtelijke opbouw proberen we de kwaliteit, waarvan we voelen dat ze intrinsiek aanwezig is, bloot te leggen. We ontdekken een ritme opgebouwd uit sequenties van 100 meter, onderling samen te brengen tot een rustiger ritme van 300 meter.

4.2.2. De Zichten

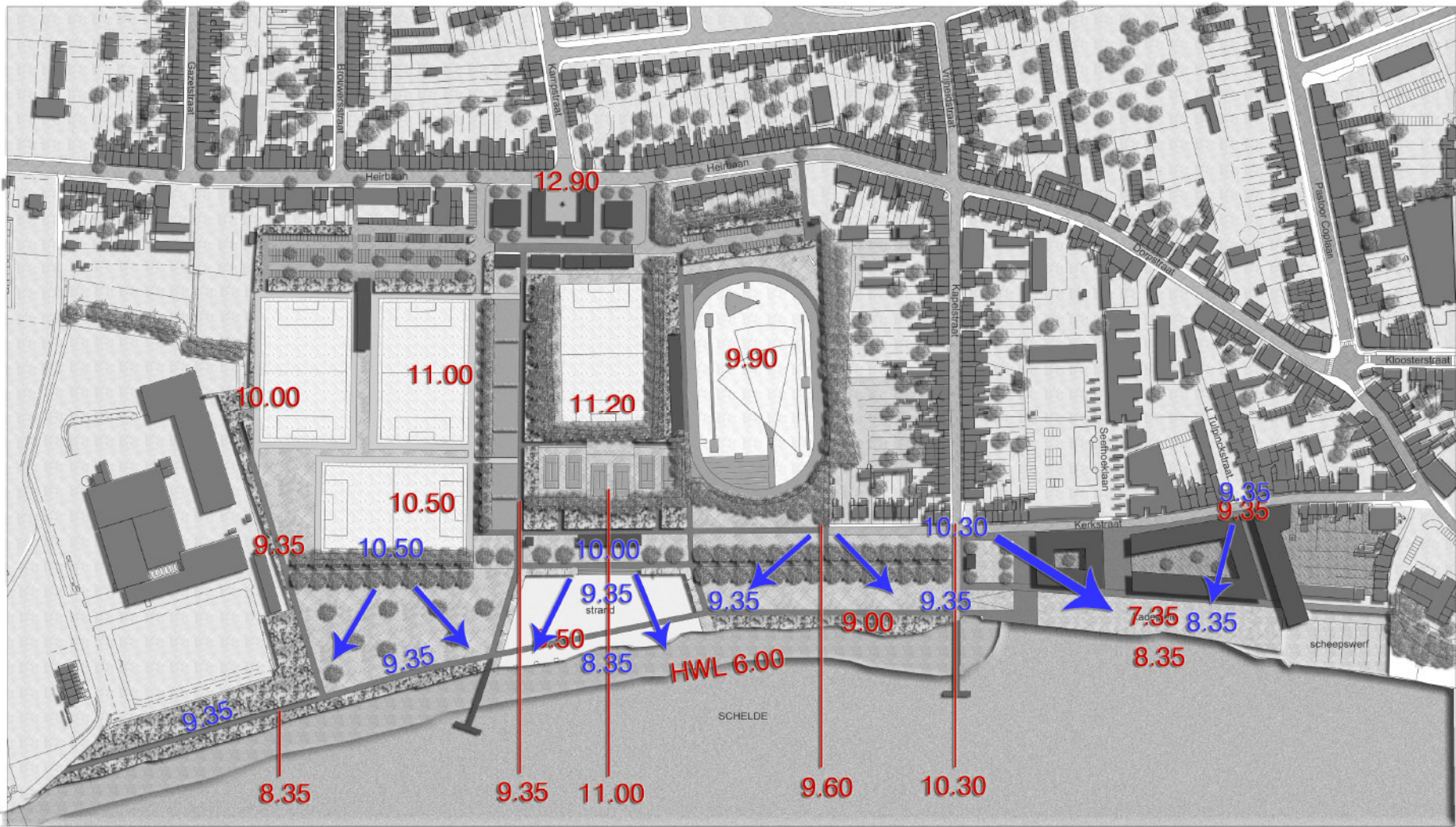
Burcht, dat genesteld ligt in de buitenbocht van de Schelde geniet juist door deze ligging een veelheid aan perspectivische vergezichten over het water. Op en aan het water gelegen gebouwen en constructies stofferen de zichten.

Zo wordt bvb de kerktoren als landmark ervaren. Ook de kaaimuren begeleiden als sterk constructief element zichten vanuit de oeverstrook naar het centrum en omgekeerd.

KWALITEITEN



PRINCIPE TERREINMODULERING



Landschapsstrategie en programma

Vanuit de landschappelijke dragerstructuur wordt de organisatie en de herinrichting van het studiegebied opgezet.

4.3. Structuur van de open ruimte

4.3.1. Aan het water

De oeverstrook grenzend aan het water wordt over een breedte van 25 meter vrijgehouden voor extensieve landschappelijke inrichting en onderhoud. De zone van slikken en schorren wordt behouden en gereserveerd voor verdere ecologische ontwikkeling.

In de volgende zone, tussen deze 25 meter grens en de Kerkstraat wordt het 'Schelde-landschapspark' ontwikkeld. Hierin vinden naast de nieuwe woningen en het boothuis voor de watertaxi, ook sport- en spelactiviteiten met hun clubhuis een plek. De ophoging naar het gewenste niveau van 9.35 TAW wordt niet gerealiseerd door middel van een dubbelzijdig en in het terrein verheven aangelegd grondlichaam. We opteren ervoor om het totale terrein op te hogen naar het gewenste peil, met uitzondering van het kadeplein en de strandzone die op het niveau van 8.35 TAW worden aangelegd.

4.3.2. In het recreatiedomein

De openruimte structuur in het recreatiedomein wordt op een geïntegreerde wijze tot stand gebracht. De wijze waarop de sportterreinen worden georiënteerd en ten opzichte van elkaar worden ingeplant, zorgt ervoor dat er doorzichten vrijgehouden worden. De bestaande kasseiweg wordt in de heraanleg ont dubbeld tot een circulatie-as enerzijds en een zachte verkeersas anderzijds. Tussenbeide wordt een activiteitenstrip aangebracht die oa het skate-terrein en een speelplein kan herbergen. De strip moet niet helemaal ingericht worden: op middellange of lange termijn kunnen de terreinen verder ingericht worden.

4.4. Het recreatiedomein

4.4.1. De structuur; circulatie en parkeren

De circulatie door het terrein wordt opgehangen aan de open ruimte-as die tegelijk de organisatorische as is. Ze staat loodrecht op de Heirbaan en loopt in de richting van de Schelde. Op deze as neemt de intensiteit af van noord naar zuid.

De wagens worden naar een oost/west georiënteerde parkeer-as afgeleid. Hierdoor ligt de overgang van de zone met gemengd verkeer en die met enkel zacht verkeer vrij dicht bij de Heirbaan. Het spreekt voor zich dat onderhouds- en redvoertuigen wel toegang kunnen krijgen tot het volledige domein.

4.4.2. De bestaande te behouden velden

Zowel de atletiekpiste, het voetbalveld als de tennisvelden worden op hun huidige locatie behouden. Naast de uitdrukkelijke wens om de piste te behouden zijn hier zijn een aantal financiële overwegingen mede bepalend geweest. De zone tussen de atletiekpiste en het wat hoger gelegen voetbalterrein is ideaal voor de bouw van een tribune, al dan niet in combinatie met kleedkamers en douches, sanitair en mogelijk een kleine bar.

4.4.3. Nieuwe voetbalvelden

Voor de inplanting van het nieuwe voetbalveld wordt eerst een reorganisatie van de bestaande voetbalvelden bekeken. Zoals reeds even vermeld, zijn we geneigd om voor de optimalisatie van het voetbalgebeuren ook het terrein van FC Zwijndrecht in de oefening te betrekken.

De oriëntatie van dit veld is wel juist, maar de wijze waarop het geprangd zit tussen de bewoning en het talud is problematisch. Daarom verschuiven we het veld, en maken we van de gelegenheid gebruik om het veld van de gemeente te draaien. Een nieuw (oefen-)veld wordt eveneens voorzien. Zo ontstaat er een cluster van voetbalvelden waarbij het gebruik gemakkelijker te organiseren is en waarbij dubbele afsluitingen en toegangen overbodig worden.

4.4.4. Skate-plein en speelpleintje

De activiteitenstrip waarover reeds sprake was, is de plaats waar deze sport en spelvoorzieningen worden ingeplant. De bereikbaarheid en hierdoor ook sociale controle is optimaal op deze plek. Het is de zone binnen het recreatiedomein die altijd toegankelijk is.

4.4.5. Strand

Het 'strand' vormt in het volledig opgehoogde terrein een ingesloten laagte. Deze laagte krijgt hierdoor als vanzelf beschutte wanden en een visuele betrokkenheid naar het water. De visuele betrokkenheid is des te belangrijker, daar het water zich niet in een straal of op het niveau van de tastbare aanwezigheid bevindt.

4.4.6. Geïntegreerde infrastructuur

De vraag naar fit-o-meter, Finse piste, joggingparcours wordt geïntegreerd in de padenstructuur die het gehele gebied ontsluit. Paden worden eventueel plaatselijk verbreed of bewegwijzerd, maar niet extra voorzien. De loper kan trouwens kiezen uit een ruim aanbod en zijn parcours zelf uitstippelen, meer betrokken op het water, dan wel in de buurt van de bebouwing of in de nabijheid van de andere sportfaciliteiten.

4.5. Circulatiestructuur

4.5.1. Profiel Heirbaan

De Heirbaan kent een onregelmatig verloop in de breedte. Van een profiel van 14.00meter gaat ze via profielen van 11.00 en 10.00meter over naar haar smalste profiel van 9.00meter in de dorpskern. Verschillen in de voorgestelde profielopbouw zorgen ervoor dat de straat, afhankelijk van de beschikbare breedte, voorzien wordt van parkeerstroken aan één of aan twee zijden, fietspaden, in de dorpskern liefst een fietspad aan beide zijden van de weg of fiets-suggestiestroken.

De kruisingen zijn aanleiding om van profiel te veranderen, en om een accent in de rijweg aan te brengen.

Ter hoogte van de Kampstraat wordt de T-kruising tot een pleintje opengewerkt. De vorm van het nieuwe gebouw speelt hierop in. Door de u-vorm ontstaat een binnenplein dat een eindpunt is in het perspectief van de Kampstraat. Een fontein of beeldhouwwerk is hier op zijn plaats. Enkele winkels of kleine horecazaken zorgen voor aantrekking op het plein. Fietsers en voetgangers worden via deze ruimte naar binnen getrokken. De wagens die het recreatiegebied willen bereiken worden van dit plein weggeleid. Via een duidelijke bajonetaansluiting kunnen ze de parkings in het gebied binnenrijden en ook weer verlaten.

4.5.2. Fietsers en voetgangers

Waar we de circulatie wagens zoveel mogelijk beperken op het recreatiedomein, trachten we voor fietsers en voetgangers zo veel mogelijk circuits te ontwikkelen.

De open-ruimte-strip door het recreatiedomein is een belangrijke zachte verbinding. Ze sluit aan de ene kant via het Kampplein aan op de Kampstraat en aan de andere kant steekt ze door tot bij het strand.

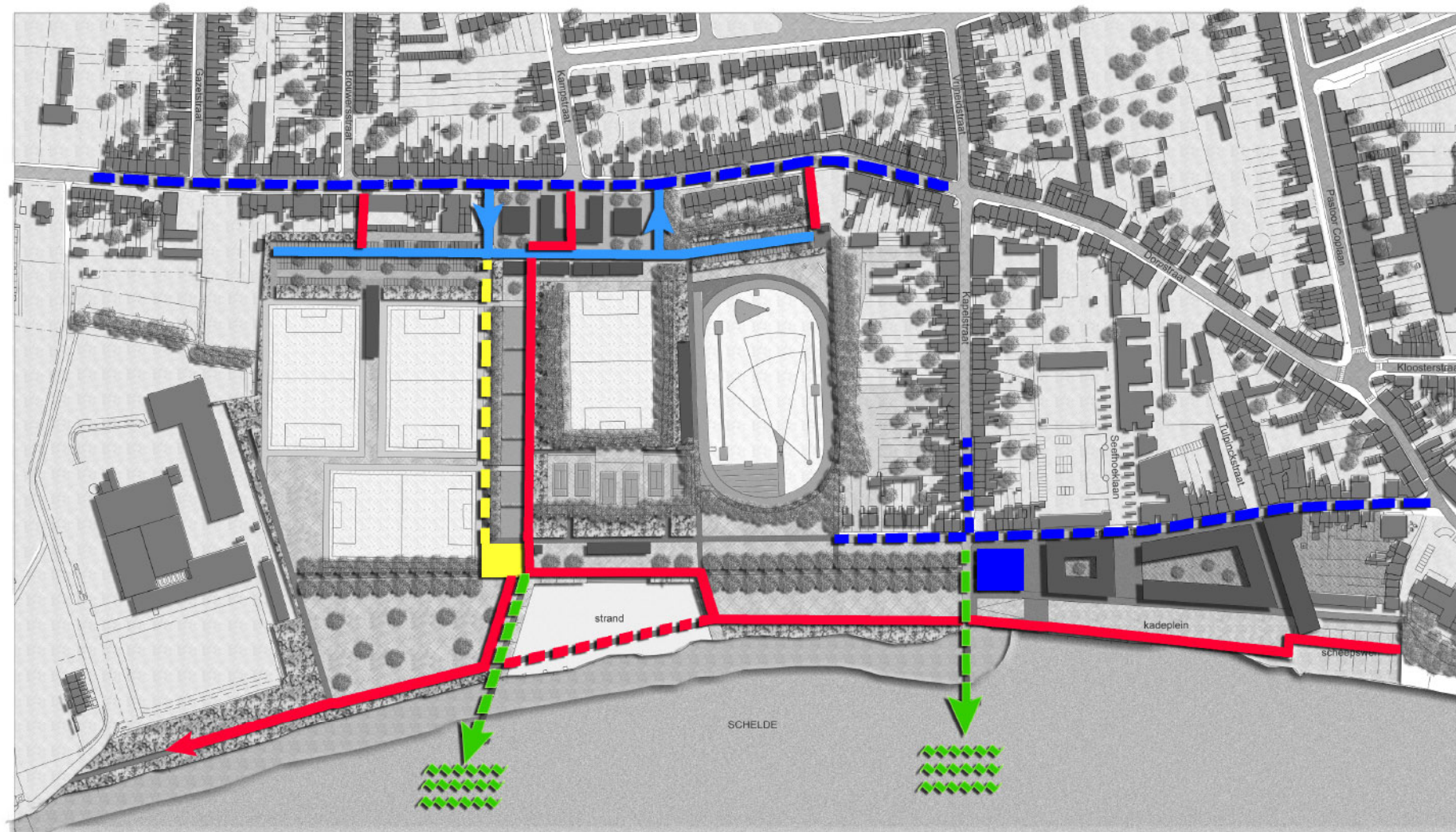
De tweede grote zachte circulatieas loopt langs het water. Ter hoogte van het strand kan men nog kiezen of men rechtdoor dan wel rond het strand wil gaan. Hier voorzien we een aangenaam bomendreefje.

Ook ten oosten van de atletiekpiste zou een voetweg lopen. Hierop zouden de achtertuinen van de woningen aan de Kapelstraat kunnen uitgeven. Deze bijkomende ontsluiting is bovendien de kortste weg tussen de oostelijke parking en de watertaxi.

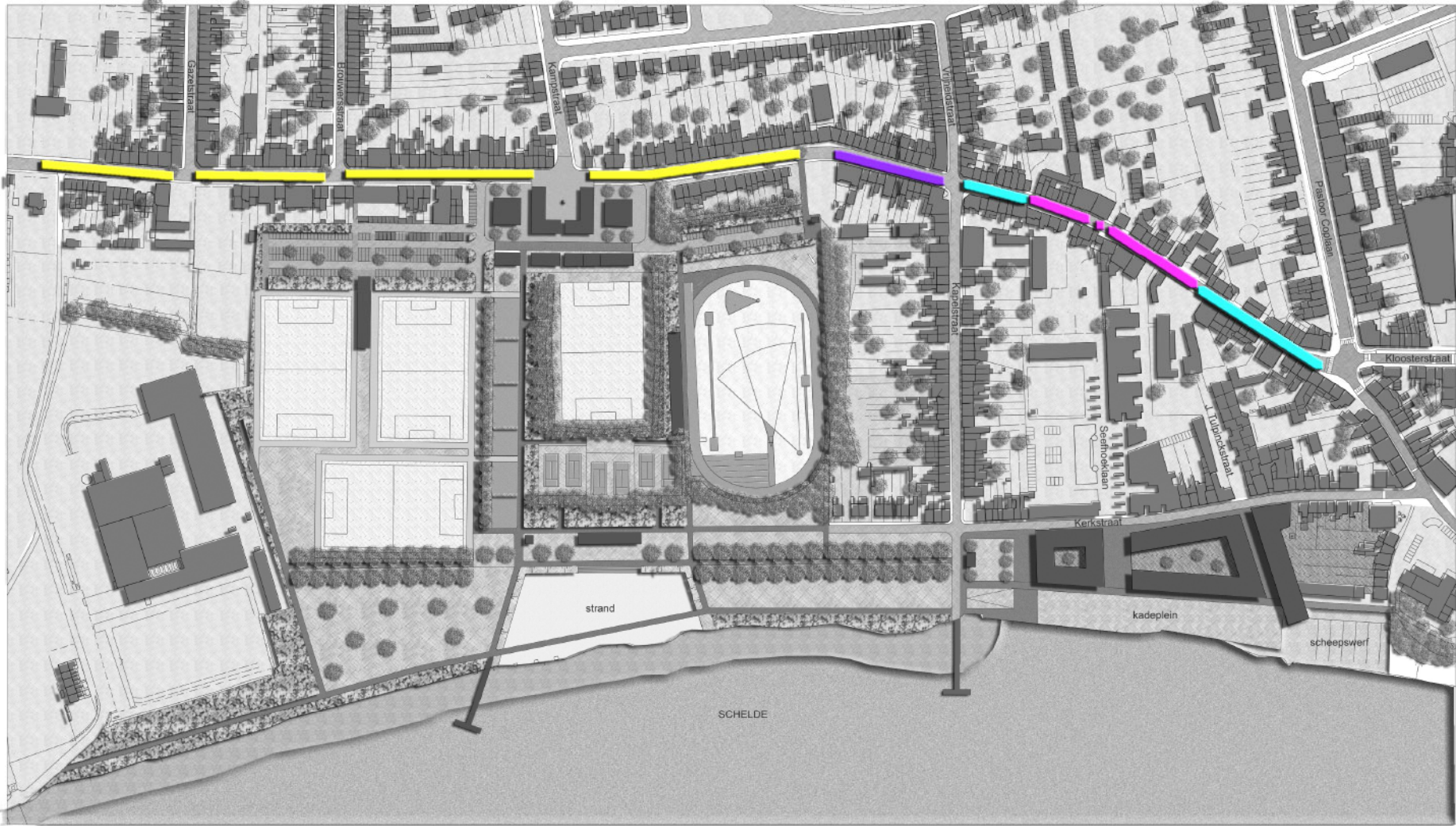
4.5.3. Oversteek over de Schelde

Vanuit het mobiliteitsplan nemen we de oversteek over de Schelde mee. Deze is echter aan de Kerk gesitueerd. In het kader van deze studie stellen we voor om de overzet te laten aanmeren ter hoogte van de Kapelstraat. Hier sluit hij aan op het recreatief pad en ongeveer halverwege tussen het Kerkplein en de recreatiezone.

CIRCULATIE

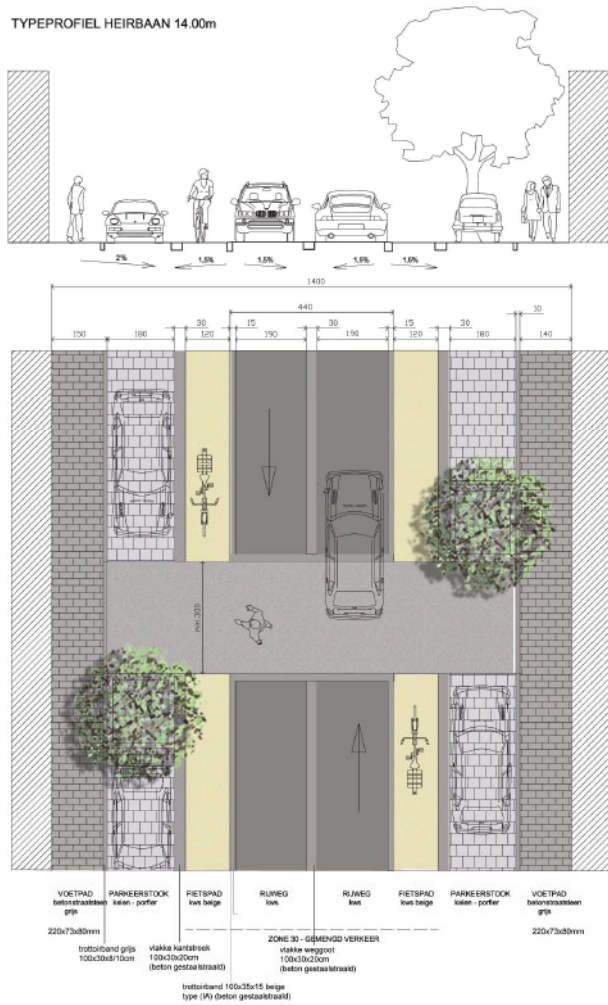


STRAATPROFIELEN

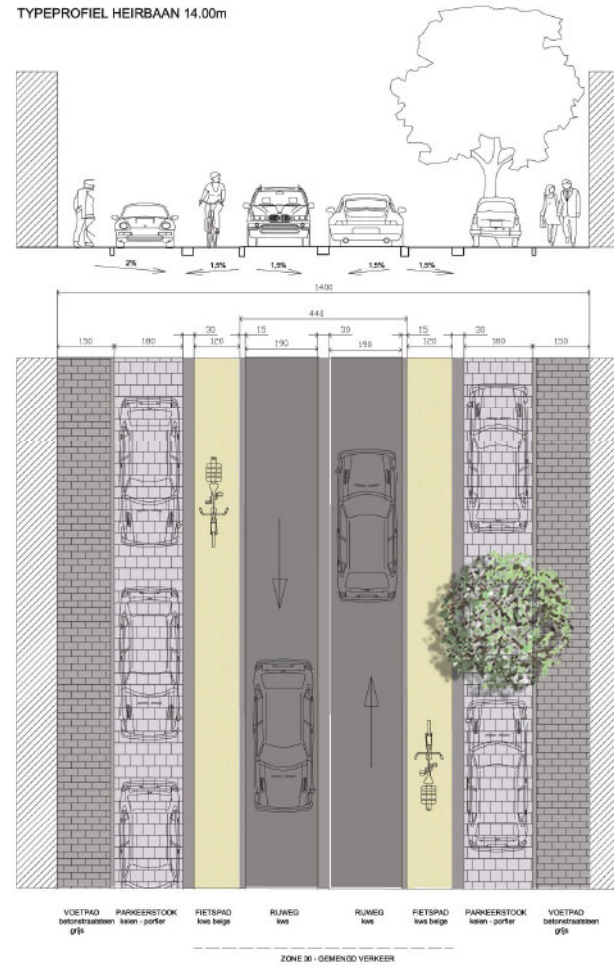


HEIRBAAN

TYPEPROFIEL HEIRBAAN 14.00m

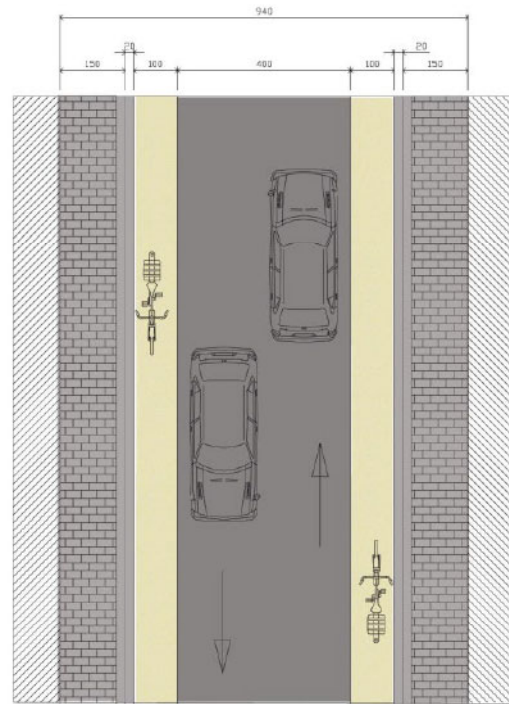
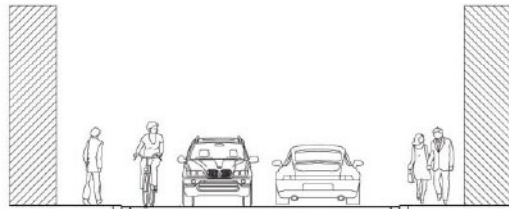


TYPEPROFIEL HEIRBAAN 14.00m



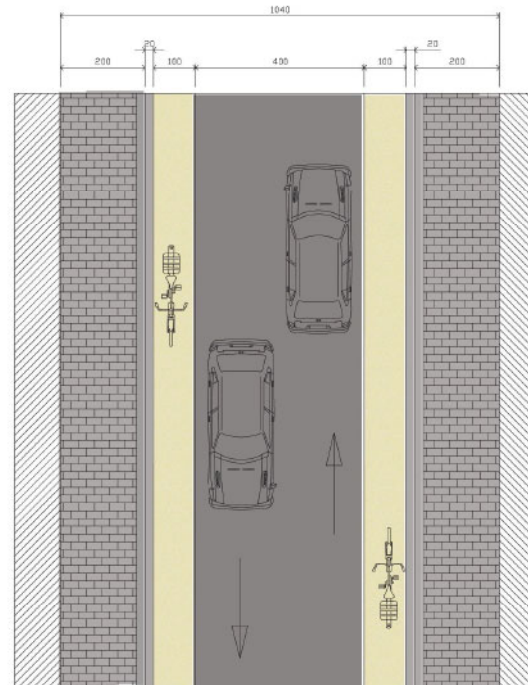
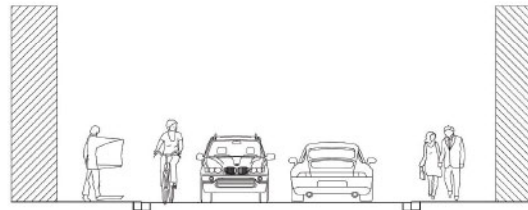
DORPSTRAAT

TYPEPROFIEL DORPSTRAAT 9.40m



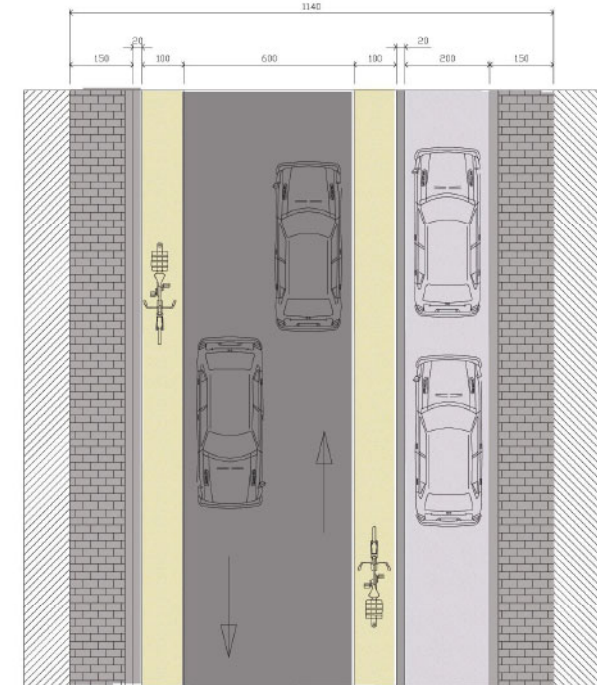
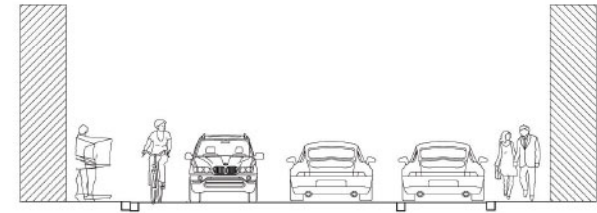
VOETPAD betonstraatsteen gfi
 RUIWEG kws
 VOETPAD betonstraatsteen gfi

TYPEPROFIEL DORPSTRAAT 10.40m



VOETPAD betonstraatsteen gfi
 RUIWEG kws
 VOETPAD betonstraatsteen gfi

TYPEPROFIEL DORPSTRAAT 11.40m



VOETPAD betonstraatsteen gfi
 RUIWEG kws
 PARKEERSTOK kelen - portier
 VOETPAD betonstraatsteen gfi

Parkeren

4.5.4. Bij de sportinfrastructuur

De parkeerzone bij het recreatiedomein wordt dwars op de ontsluitingsweg aangetakt. De oostelijke en de westelijke arm herbergen ongeveer 315 parkings. Hiermee wordt het bestaande aanbod met 200 wagens aangevuld.

Vanaf de Heirbaan is de westelijke arm direct bereikbaar. Hier wordt het grootste aantal parkings voorzien. De oostelijke parking is beperkter in ruimte. Deze parking kan bvb als VIP-parking gebruikt worden bij sportevenementen.

Een tweede kleine parking is gebied inwaarts gesitueerd, in de nabijheid van het clubhuis aan het water. Als men zijn boot te water wil laten, of als men voor de bediening tot bij het clubhuis moet geraken, kan gecontroleerd gebruik gemaakt worden van deze parkeerplaats.

4.5.5. Bij de watertaxi

Al stegenhanger worden bij de watertaxi bijkomende (abonnement, betalend) parkeerplaatsen voorzien. De parkeerplaatsen (niet betalend) van het recreatiegebied worden geacht eveneens permanent bruikbaar te zijn. Een rechtstreekse aansluiting vanuit de parking naar de watertaxihalte verkort de loopafstand.

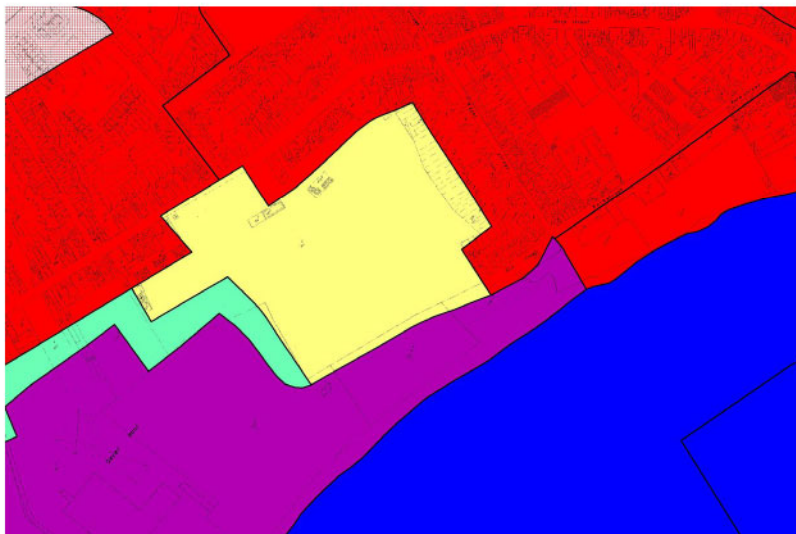
4.5.6. Mobilhomes

De mobilhomes kunnen op het Kadeplein staan. Het Kadeplein; dat op niveau 8.35 gebracht wordt, dit is het niveau van de huidige kaaimuur, biedt plaats aan een 15-tal mobilhomes. Eventueel kunnen sanitaire voorzieningen in het bootshuis opgenomen worden en gecontroleerd ter beschikking gesteld worden van de gebruikers van de mobilhome parking.

4.5.7. Fietsenstallingen

Meerdere kleine fietsenstallingen staan verspreid opgesteld. Ze zijn telkens betrokken op de activiteiten in de nabijheid. Hoe beter de bereikbaarheid met de fiets, hoe aantrekkelijker het is om met de fiets naar het recreatiegebied te komen.

De fietsenstallingen worden in een zelfde vorm gegoten en zijn als dusdanig herkenningspunten in het domein.



4.6. Woonbebouwing

4.6.1. De schaal van Burcht

De vraag naar 150 woonegelegenheden is niet zo gering voor het centrum van Burcht. Zeker in verband met de genomen opties om het landschap en de oeverzone zo intact mogelijk te behouden, vraagt de inplanting van dit woningaanbod bijzondere aandacht.

De schaal van de gebouwen die we in Burcht zien verschijnen, moeten in relatie zijn tot de schaal van het dorp, of minstens in verhouding tot elementen uit de directe omgeving van het centrum.

We zouden kunnen gaan naar een schaalbreuk, een contrast, zoals dat ook wel eens genoemd wordt. Een schaal die eerder bij het water en de grote daar bestaande openheid past.

Al deze overwegingen zijn aan bod gekomen, om uiteindelijk tot de gekozen locatie te komen.

4.6.2. De preferente locatie

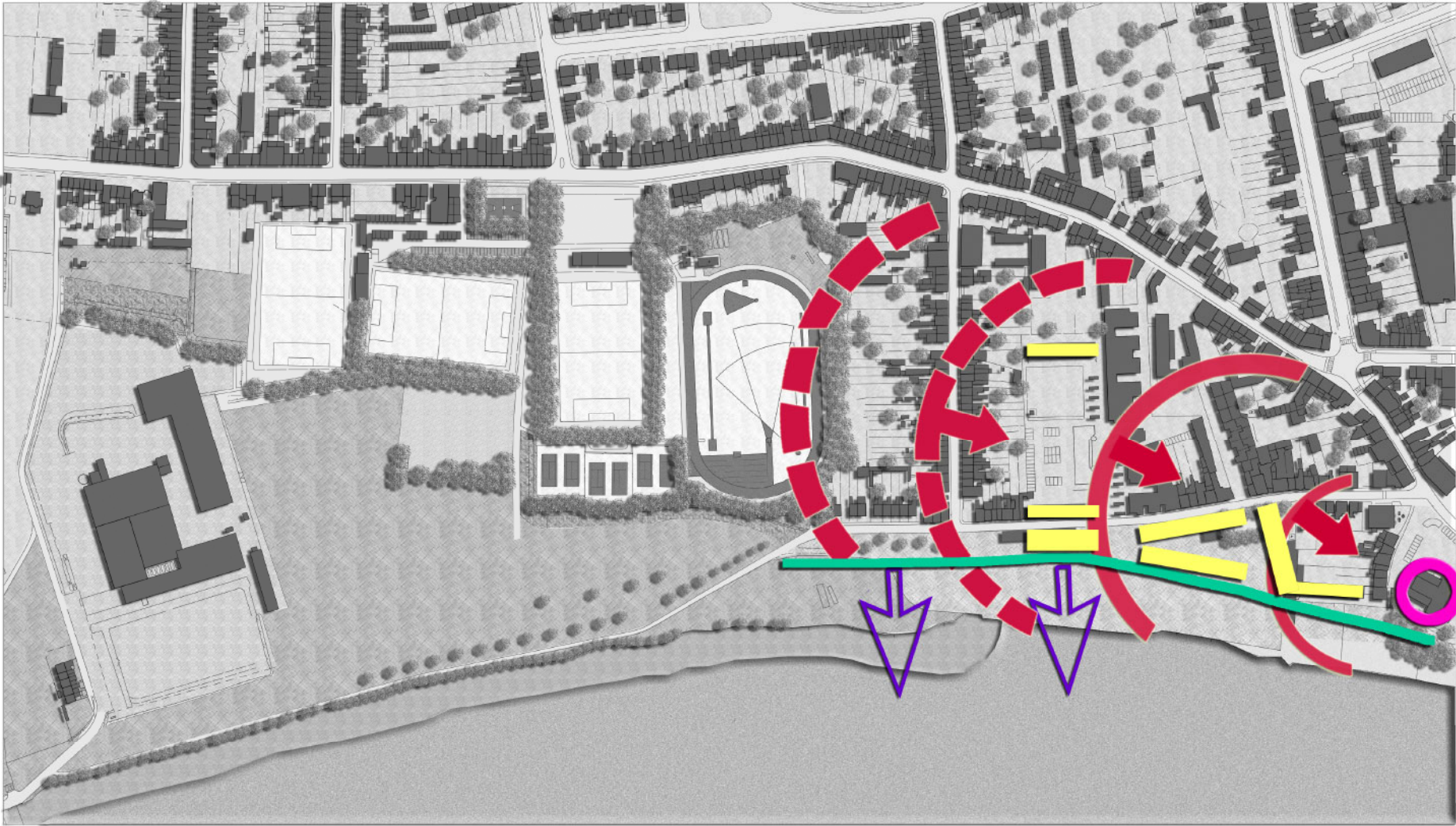
Een eerste locatieonderzoek bekijkt de koel juridische gebiedsafbakening van het gewestplan. Hier is de Kapelstraat de grens van de rode zone. De volledige zone ten zuiden van de Kerkstraat, tussen de Kapelstraat en de kerk, komt in aanmerking om bebouwd te worden.

Een tweede locatieonderzoek proeft de oevers van de Schelde tot ver buiten Burcht. Hier verwijzen we naar de 25 meter strook waarover eerder sprake was. Deze afbakening wordt toegevoegd aan de bestemmingszone van het gewestplan. We stellen trouwens vast dat langs de oever van de Schelde, tot ver voorbij Antwerpen en ook in de richting van Kruibeke, geen woongebouwen direct aan, laat staan in het water staan. We zijn ervan overtuigd dat de stroom deze ruimte nodig heeft.

Een derde locatieonderzoek tast de kern van Burcht af. Het is de bedoeling om de kern af te bouwen in een tastbare perimeter rond de kerk.

Een vierde locatieonderzoek hoort de kreet 'red ons zicht'. Bescheiden woningen, bescheiden schaal, van op het water en vanaf de overzijde zijn ze nauwelijks merkbaar aanwezig... moeten alle waterfronten monumentaal zijn of is het juist de zachte overgang, het verdrinken in het landschap hier een kwaliteit?

PREFERENTE LOCATIE

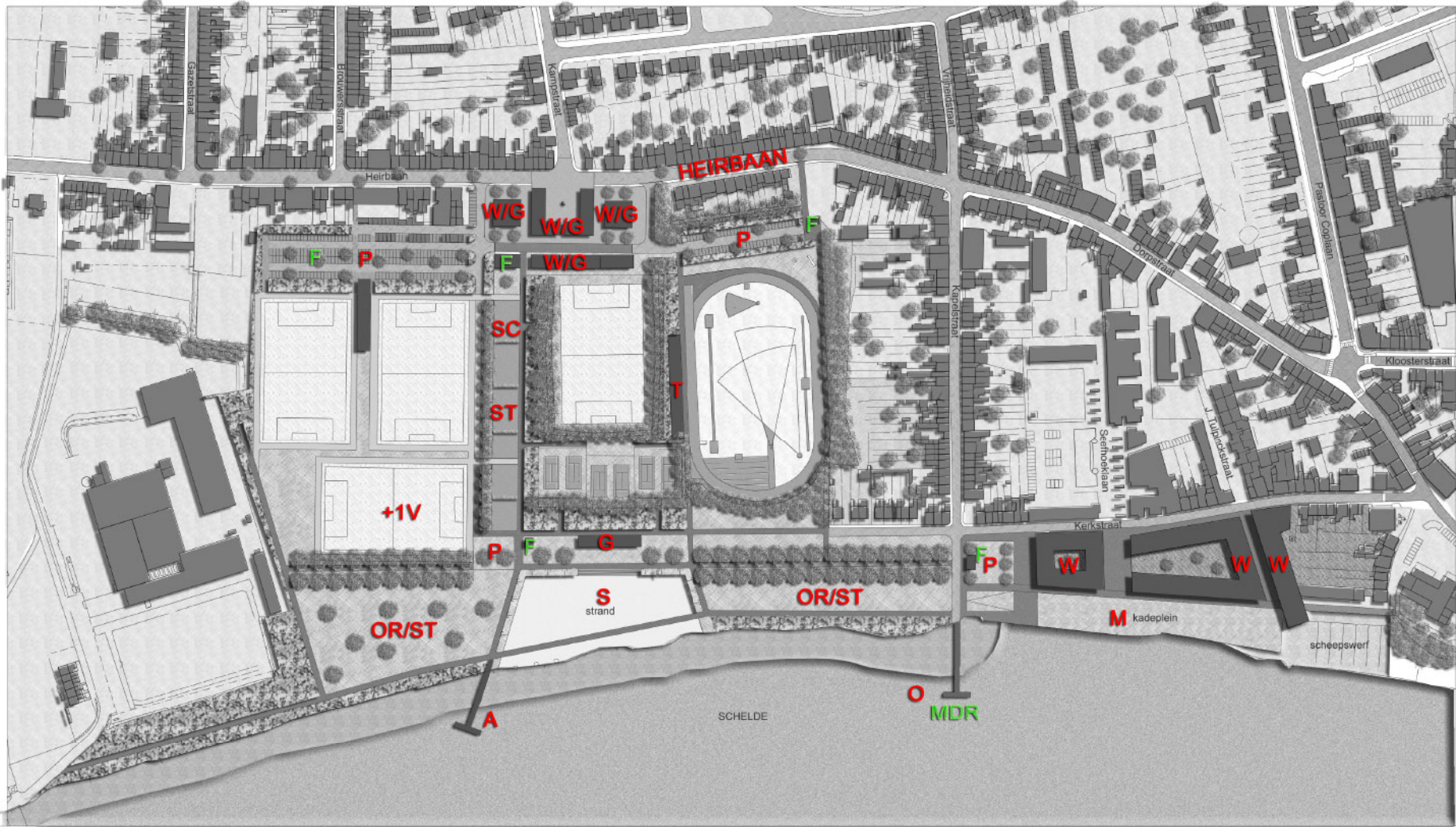


SCHETSONTWERP



Skateveld	SC
Speelterrein	ST
Voetbalveld en pistes	V
Ankerplaats	A
Oversteek	O
Mobilhomes	M
Obstakel- en bebouwingsvrije ruimte	OR
Strand	S
Tribune en bijhorigheden	T
Lokalen 150 m2 (3st)	L
Parkeren	P
Fietsenstalling	F
Woongebouwen (+ beperkt horeca, handel)	W/G
Metro di rivièra	MDR

OVERZICHT PROGRAMMA VAN EISEN





4.6.3. De typologieën en gabariten

Vanuit de bepaling van de preferente locatie, wordt het onderzoek naar de aantallen en typologie verfijnd.

Als 'op het droge getrokken boten' staan de nieuwe gebouwen op de oever. De richting van de gebouwen, parallel met het water, is ingegeven door het beeld van de op het droge getrokken boten enerzijds en door de aanwezige bebouwing anderzijds.

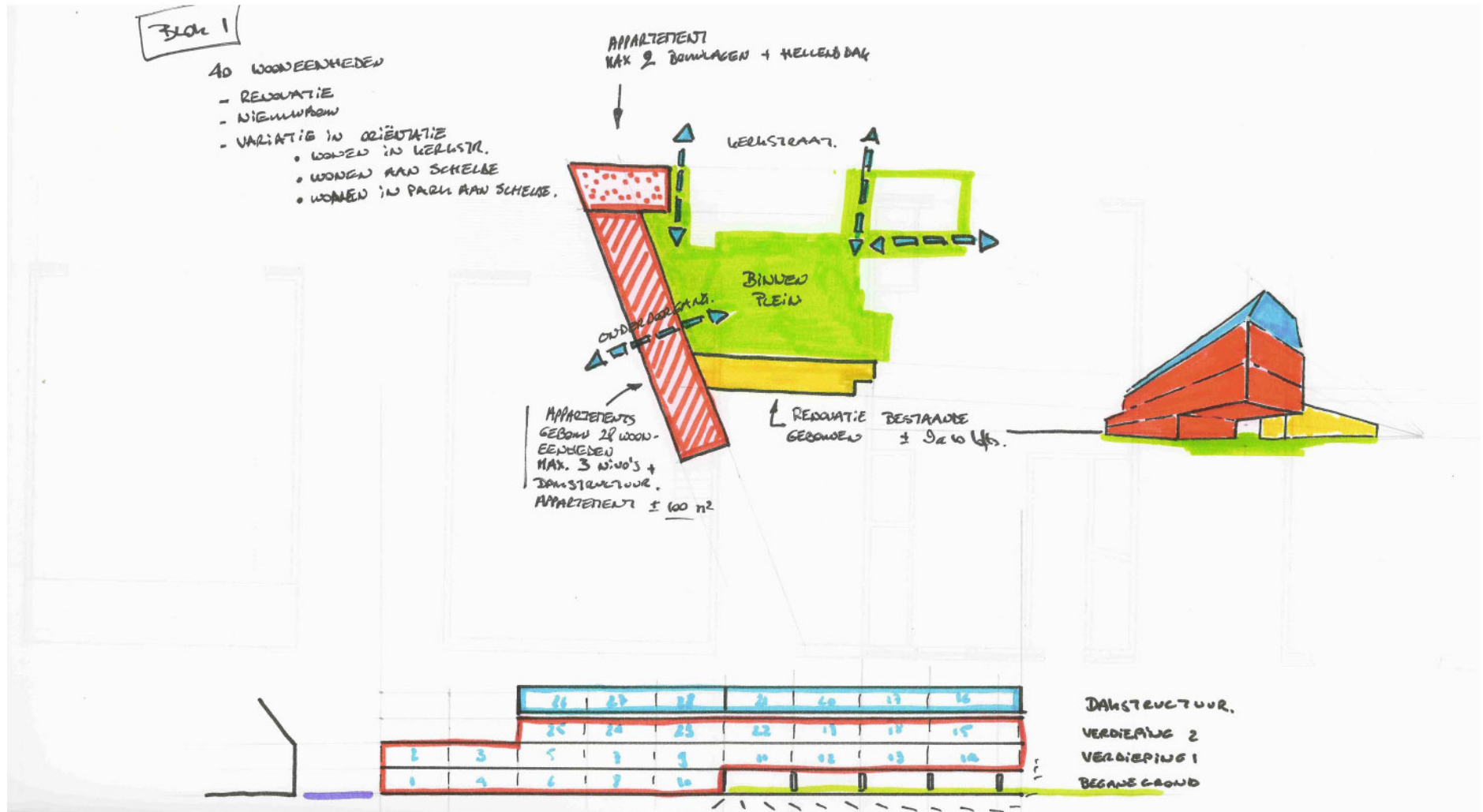
Om de open ruimte zo veel mogelijk te vrijwaren worden de gevraagde wooneenheden gegroepeerd in 3 woonentiteiten. De entiteiten worden ingeplant tegen de kern van Burcht, in de zone die op het gewestplan ingekleurd staat als woongebied. Door bestaande stedenbouwkundige patronen te integreren in het nieuwe basiskader vloeien de nieuwe woonentiteiten over in het bestaande gabarit van Burcht. De 3 entiteiten vormen een nieuwe schakel tussen, enerzijds de Schelde en de bestaande structuur, en anderzijds het Kerkplein en het recreatiegebied.

De drie woonentiteiten hebben een grote diversiteit. De eerste woonentiteit sluit zich aan bij een reeds bestaande woonblok, dat gelegen is tussen de Kerkstraat en het Kerkplein. De entiteit bestaat uit nieuwbouw, renovatie van de bestaande gebouwen van de scheepswerf. De omsloten binnenruimte van de entiteit wordt opnieuw gedefinieerd. Hierdoor worden de bestaande gebouwen betrokken bij het project en breidt het projectgebied zich uit tot tegen het Kerkplein.

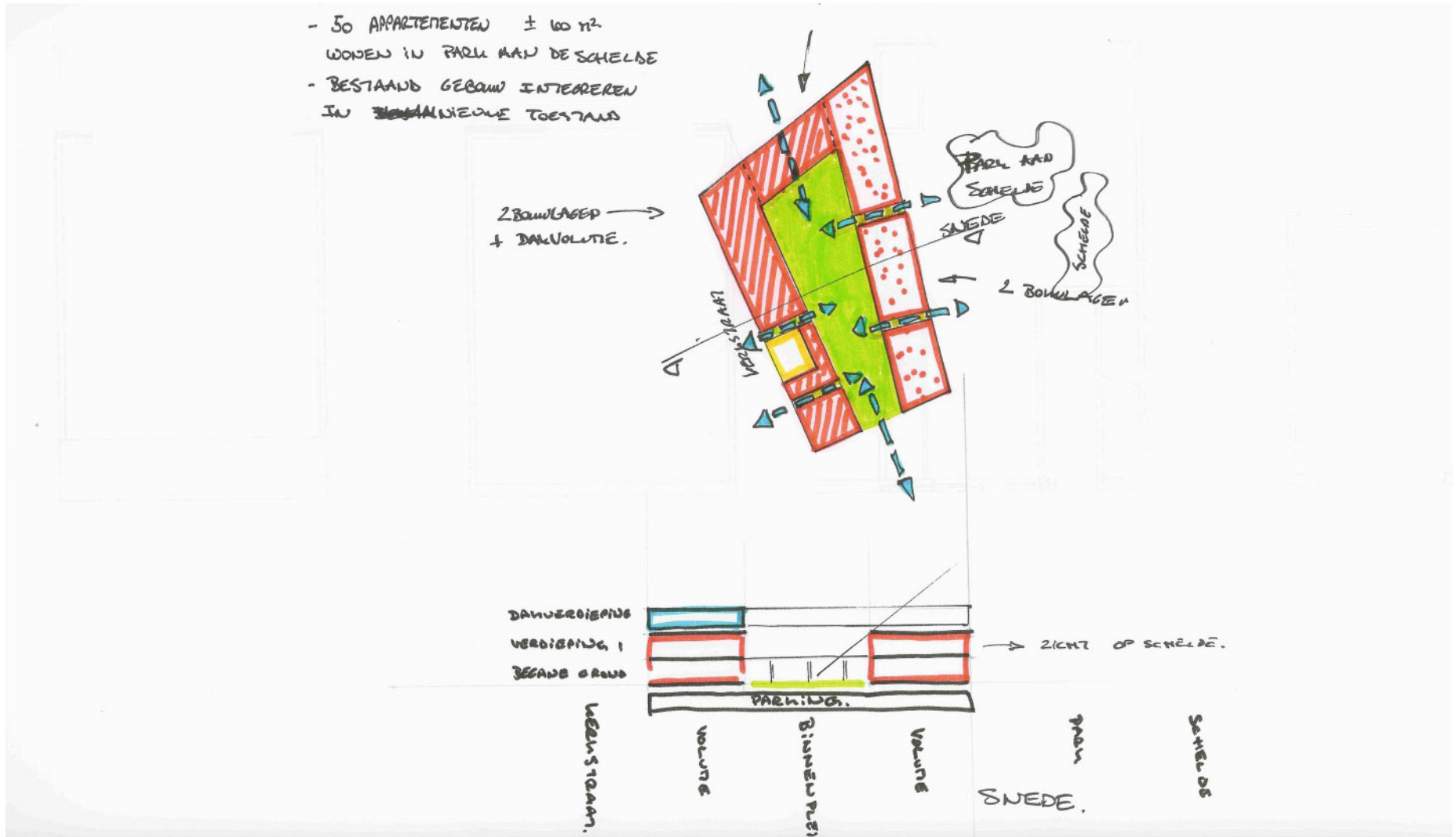
De tweede woonentiteit wordt begrensd door de Kerkstraat en de 25meter lijn tegenover de Schelde enerzijds en door de Seefhoeklaan en de John Tulpinckstraat anderzijds. De entiteit bestaat uit een groepering van drie blokken rondom een binnenplein. Ook hier moet een bestaand gebouw in de Kerkstraat geïntegreerd worden in de nieuwe entiteit. Door de open en transparante compositie van de 3 volumes vloeit de omgeving door in het binnenplein.

De derde en laatste blok heeft wel een meer gesloten karakter. Alle wooneenheden worden gegroepeerd rondom een patio, die zich op de begane grond opent naar zijn naastliggende omgeving. Door het gesloten karakter definieert het gebouw zich als eindpunt van een woonkern.

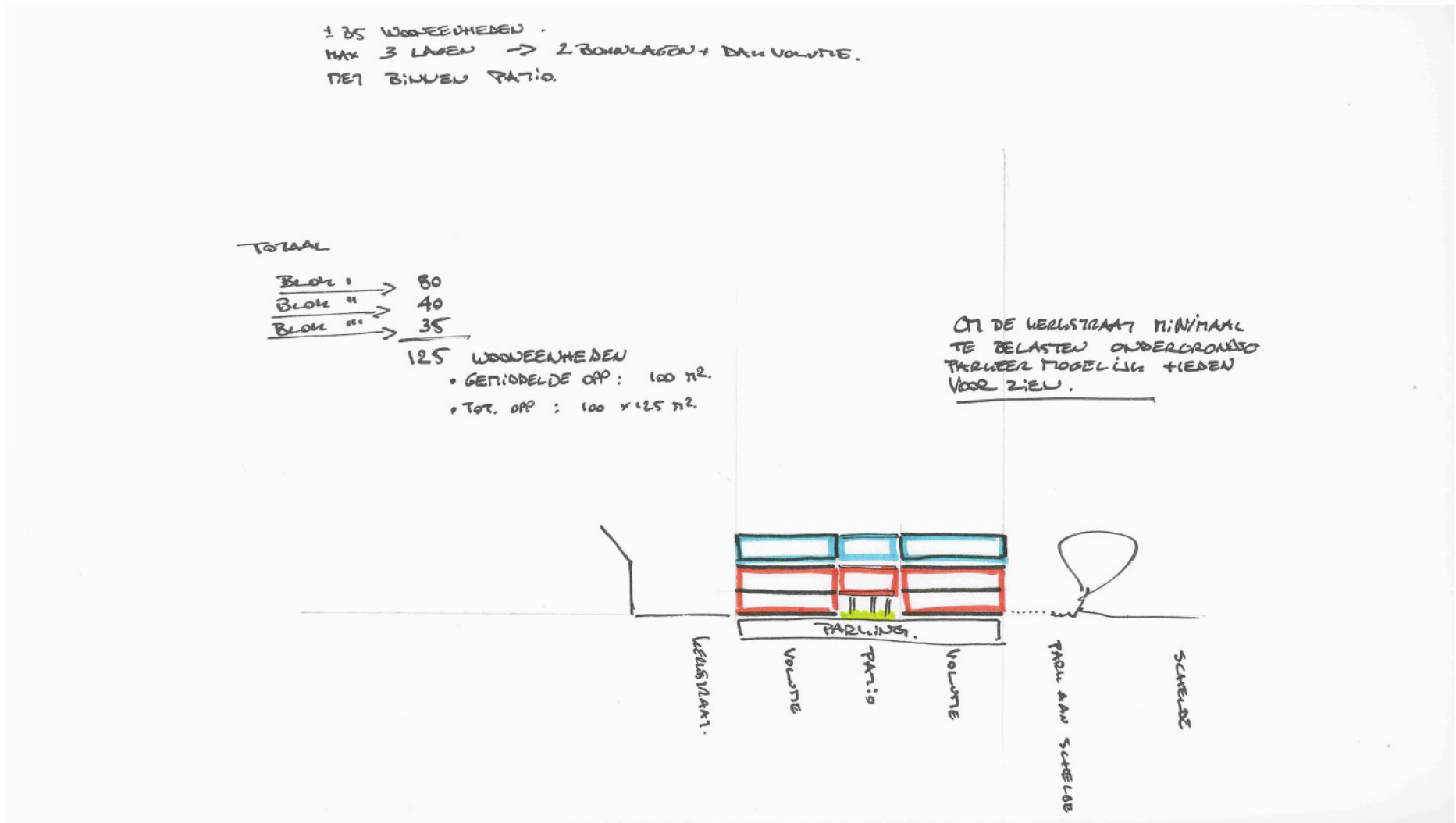
De woonentiteiten hebben door de compositie van de volumes grotendeels een open karakter. Hierdoor vervaagt de grens tussen het park en de binnenruimten. Het park stopt niet aan de buitengevels, maar dringt door tot in de binnenpleinen. Zo wordt: 'wonen in het park aan de Schelde' realiteit.



blok 1



blok 2



blok 3



globaal plan



grondplan niv. +1

Zoals reeds eerder beschreven, worden de entiteiten gekenmerkt door een grote interne differentiatie. Verschillende woontypologieën met verschillende oriëntatie kunnen in deze context uitgewerkt worden. Indien wordt aangenomen dat de norm betreffende de oppervlakte van een wooneenheid gelijk is aan 100 m², dan kunnen in de drie woonentiteiten 125 wooneenheden gerealiseerd worden.

Door het opstellen van duidelijke en consequente stedenbouwkundige regels die van toepassing zijn op de drie woonentiteiten, wordt een homogeen geheel bekomen dat opgebouwd is uit verschillende volumes die rond binnenpleinen zijn geplaatst.

4.7. Bebouwing ter ondersteuning van de recreatieve infrastructuur

Naast de woonbebouwing voorzien we nog een aantal bouwvolumes in het gebied.

Het zgn. 'gapend gat' aan de Heirbaan wordt als locatie voor handel en mogelijk horeca gezien. Een u-vormig volume vormt een pleinwand tegenover de Kampstraat. Aan weerszijden van dit blok wordt eveneens bebouwing voorzien. twee torentjes flankeren het centrale gebouw. Hier kunnen tot 6 bouwlagen worden voorzien. Een landmark op de Heirbaan. Bij voorkeur worden hierin nog woningen ondergebracht, met terrassen met uitzicht op de Schelde.

De bestaande kantine wordt, minsten als potentiële bouwlocatie, behouden. Hierin kunnen, mogelijk na een opknapbeurt en verbouwing een aantal kleinschalige binnensportactiviteiten georganiseerd worden, zoals dans, judo, schaak, en andere. Bij een grotere vraag kan de bebouwde zone worden uitgebreid in oost/west richting. Geplaatst tegenover de bokken aan de Heirbaan wordt hier een binnenstraatje gecreëerd.

Op de recreatieve route langs het water, in combinatie met het strand en de sportactiviteiten in de buurt daarvan, kan een clubhuis met geïntegreerd een cafeetje worden gebouwd.

Het boothuisje dat bij de watertaxihalte wordt voorzien, kan naast sanitair ten behoeve van de mobilhomes ook een kiosk bevatten. Qua volume en materiaal, voor het boothuis en het clubhuis, verwijzen we naar de houten strandhuizen. Ze lijken fragiel maar tegelijk zijn ze robuust en weerstaan ze de grillen van de natuur aan de waterkant.

VANDAAG...



MORGEN...

