



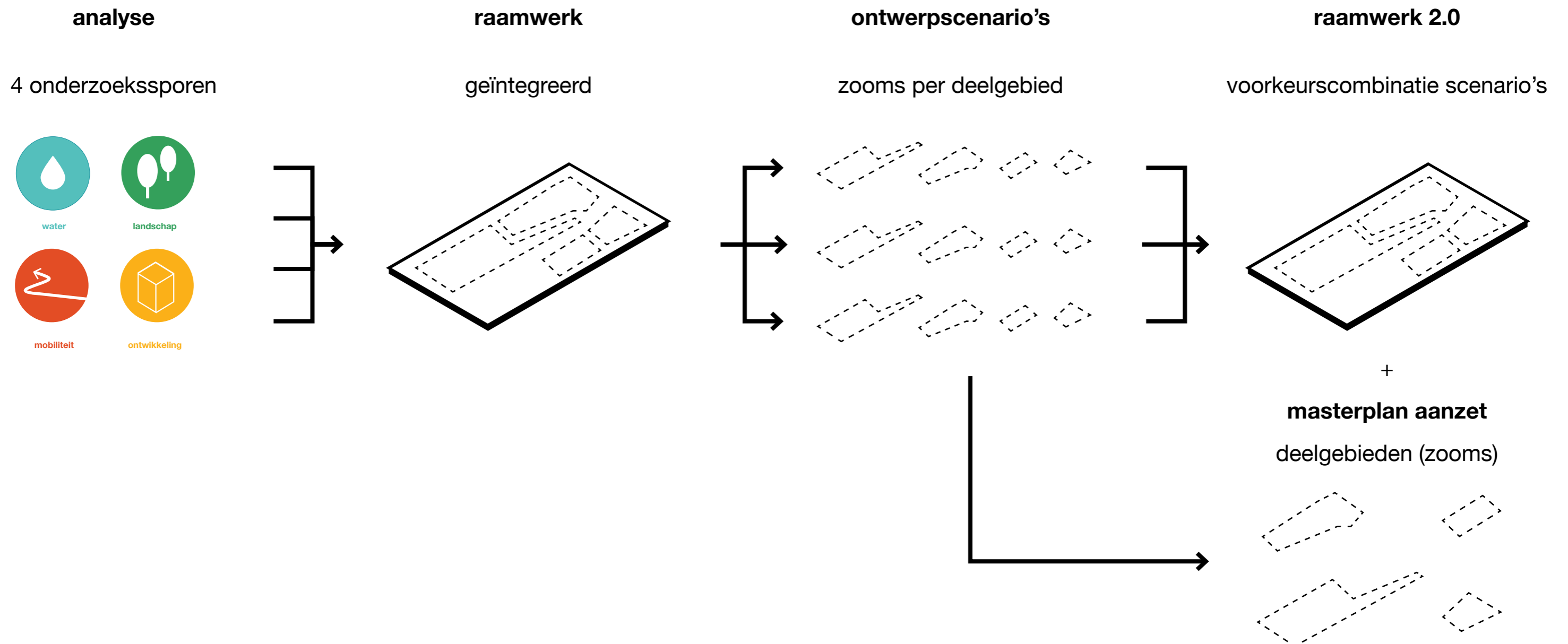
1. Masterplan

deelopdracht 1:

- analyse + ambitie > raamwerk
- scenario onderzoek

deelopdracht 2:

- werken naar een voorkeurscenario
- actieplan en roadmap



1. Masterplan

analyse

op vier thematische onderzoekssporen



water



landschap



mobiliteit

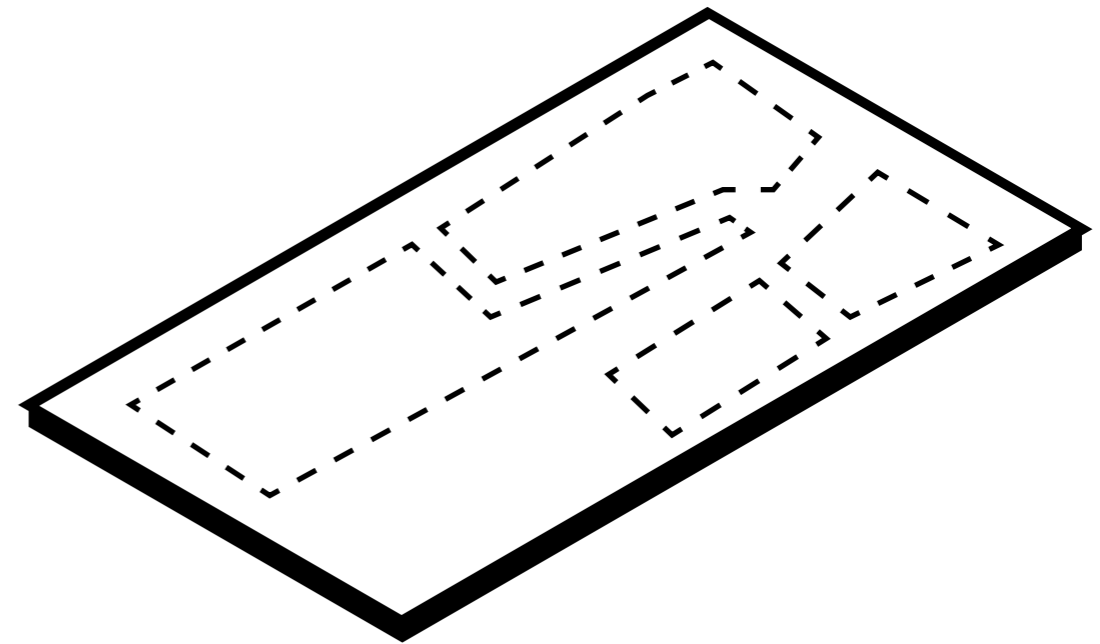


ontwikkelingen



raamwerk

geïntegreerd

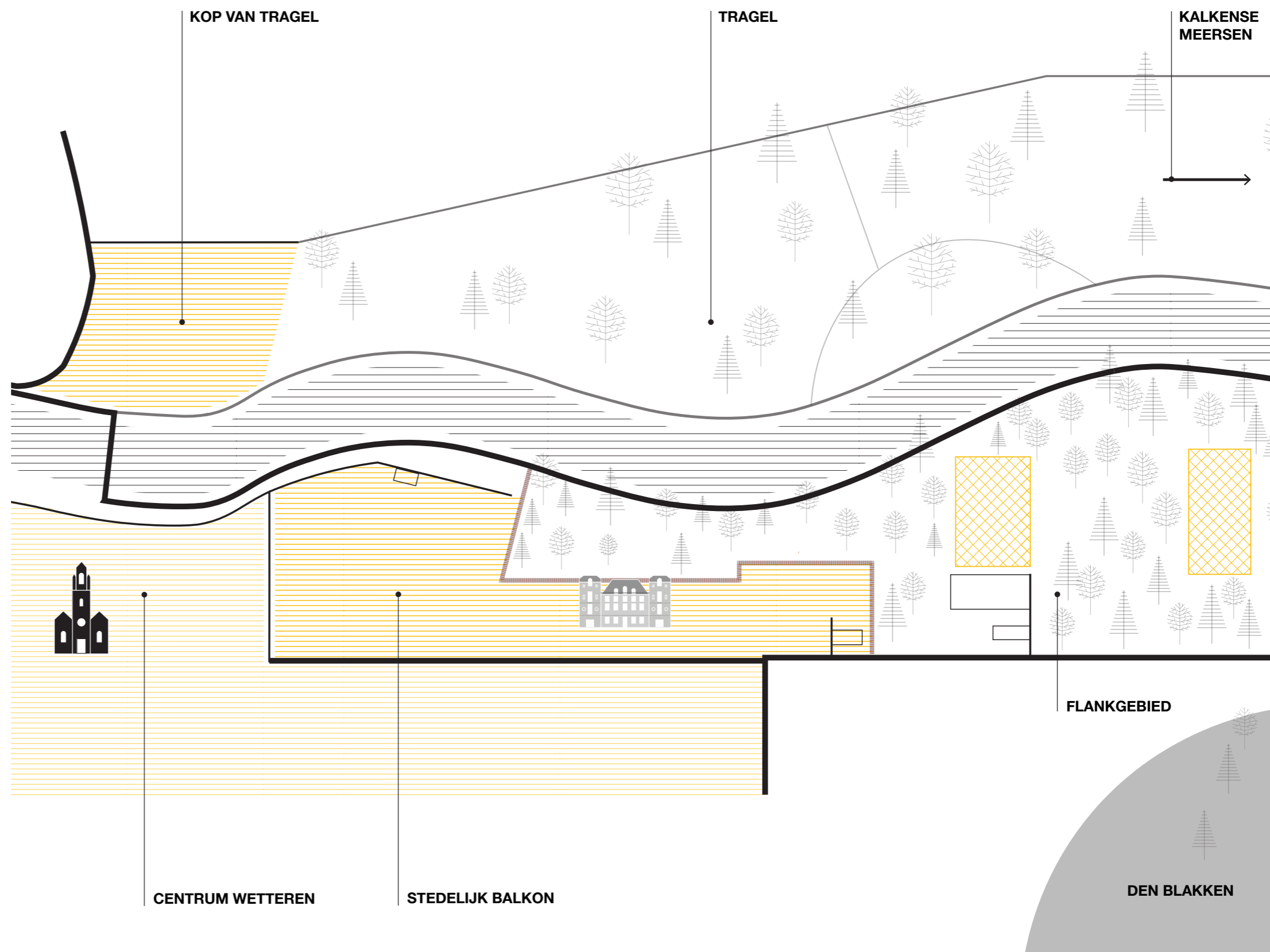


**identificeren van
RISICO'S en KANSEN**

**ALGEMENE AMBITIES
+
SPECIFIEKE AMBITIES**

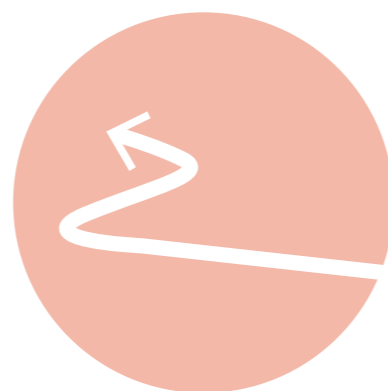
2. Het projectgebied

ZONERING



2. Raamwerk

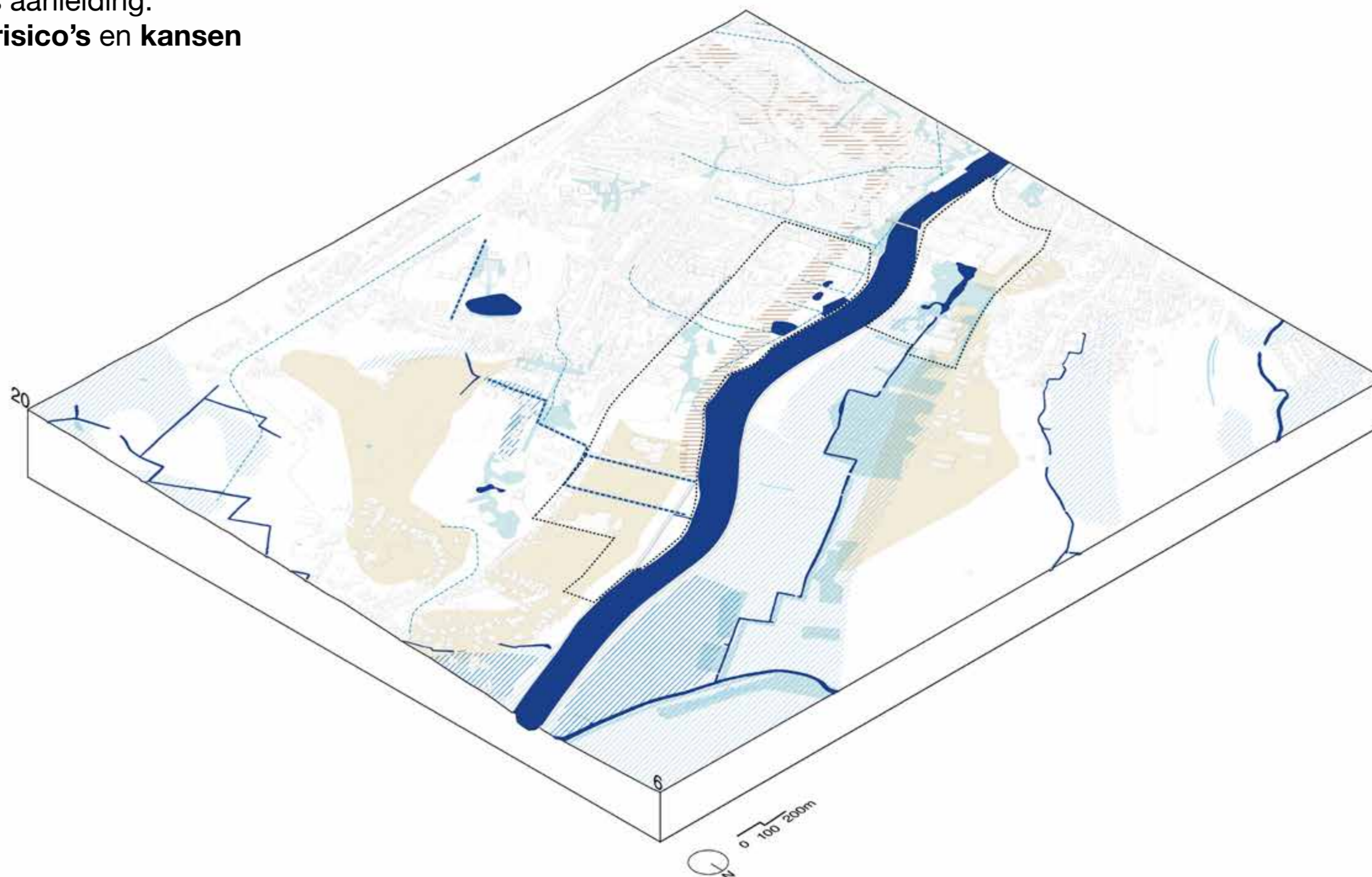
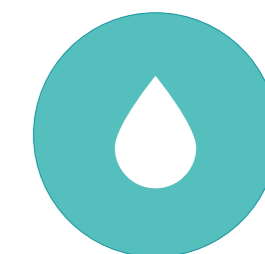
water



2. Raamwerk

Opgavekaart als aanleiding:
detecteren van **risico's** en **kansen**

WATER



RISICO'S

- ① Risico op **droogte** in warme zomers: *water vasthouden*
- ② Risico op **overstromings**gevaar beek of rivier: *water ruimte geven*
- ③ Risico op **overstromings**gevaar beekmonding - Schelde: *water ruimte geven*
- ④ Risico op **wateroverlast** van hemelwater: *water vasthouden*
- ⑤ Risico op **erosie** op steile delen: *water bovengronds vasthouden*

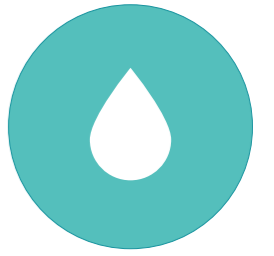
KANSEN

- ⑦ Ingebuisde waterlopen, zoals delen van de Warandebeek, kunnen worden opengelegd

2. Raamwerk

WATER

ALGEMENE AMBITIES



- a) We zetten in op 100% hemelwater ter plekke vasthouden bij nieuwe gebouwen via de drietrapsstrategie (hergebruik, vasthouden ter plekke, bufferen)**
- b) Verhardingsneutraliteit in het projectgebied**
 - Netto 0% bijkomende verharding over het volledige projectgebied*
- c) 100% van de nieuwe openbare ruimte wordt waterrobuust aangelegd**
 - Minimale schade bij extreme neerslag*
- d) We geven hemelwater een zichtbare of leesbare plek bij heraanleg van publieke ruimte**
- e) We geven vorm aan een waterlandschap dat systemisch en beleefbaar is**
 - Verbinden van waterstromen en -systemen*
 - Hemelwater, oppervlaktewater en grondwater*

2. Raamwerk

SPECIFIEK RUIMTELIJKE AMBITIES

① We maken water zichtbaar op lage plekken zodat het bijdraagt aan beleving

② We vrijwaren het valleigebied (linkeroever) en het flankgebied (rechteroever) van bijkomende bebouwing en verharding

Maximaal inzetten op ruimte voor water en beleving van het Scheldelandschap

③ We vrijwaren overstromingsgevoelig gebied van bebouwing en andere verharding

Klimaatscenario's (toekomstig klimaat: grote kans, zowel pluviaal als fluviaal)

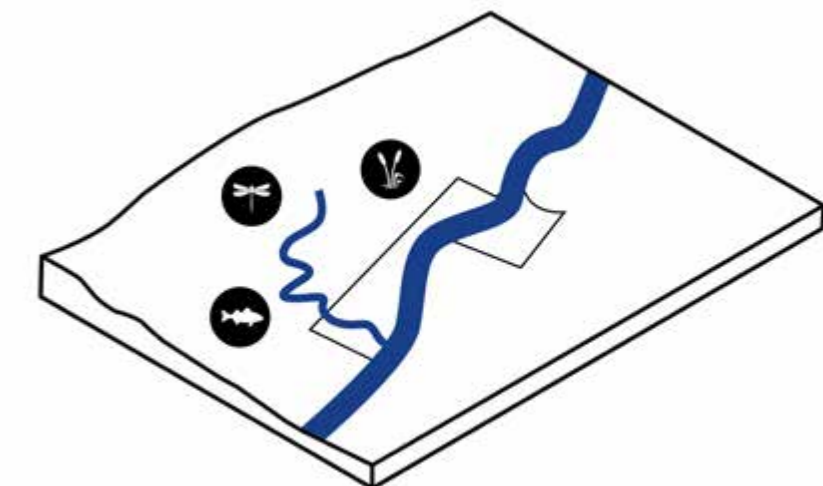
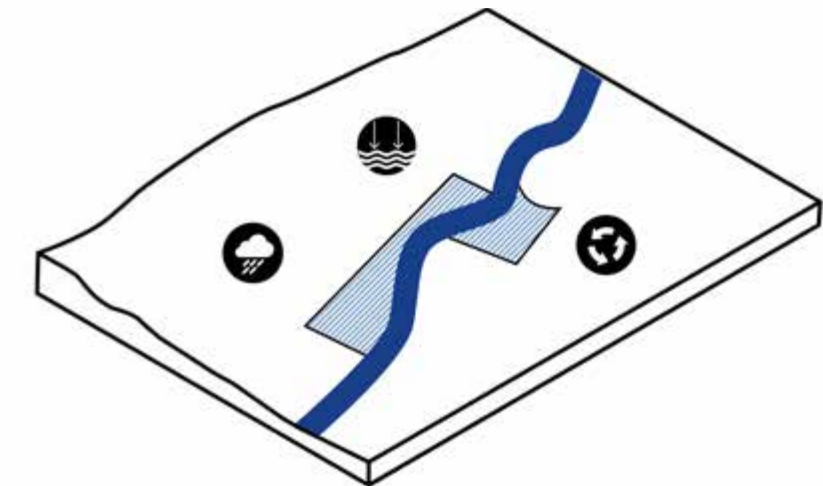
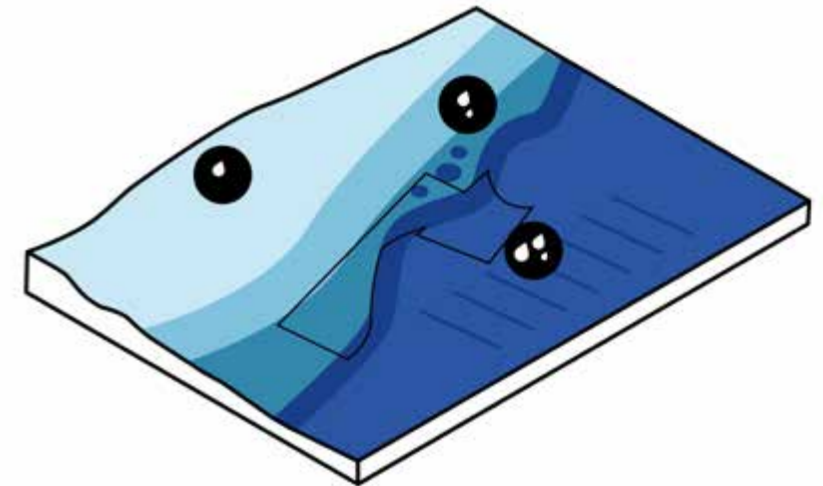
④ Waar waterstromen het projectgebied bereiken, zullen we deze maximaal bufferen of laten infiltreren

Extra buffer- / infiltratiemaatregelen integreren op cruciale plekken

⑤ De Warandebeek en de Castermeerssloot worden opengelegd

Transformatie tot robuuste groenblauwe as

WATER

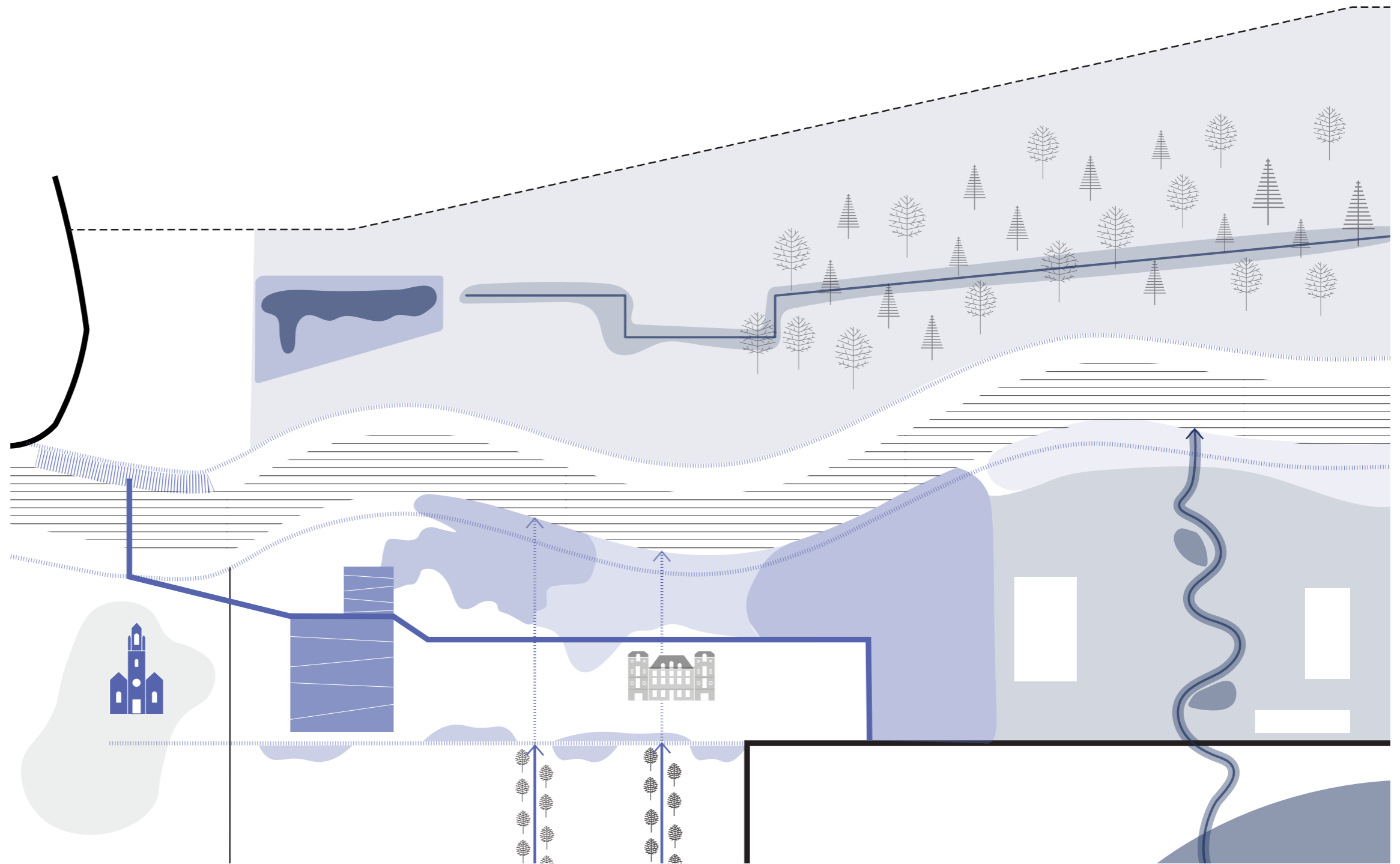


2. Raamwerk

WATER

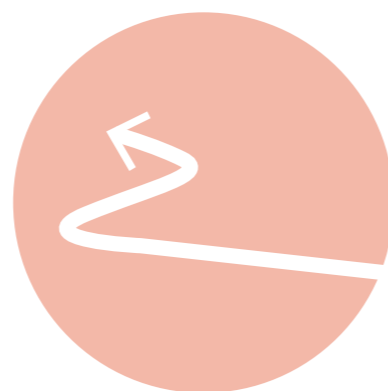
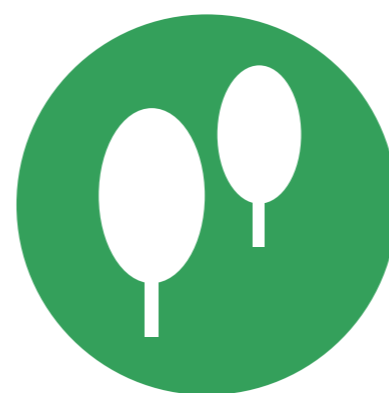
Binnen het thema water zet het raamwerk in op:

- Trangel als onderdeel van de Kalkensen Meersen wordt versterkt als **overstroombare natuur** en **waterbuffering**.
- Het laagste deel van het Scheldepark bestaat uit **natte tuinen** en bosjes. De beboste flanken worden **niet** (bijkomend) **verhard** of **bebouwd**.
- Openleggen van de **Warandebek** is de aanleiding voor een waterbufferend park.
- **Scheldeprikkers** verbinden en vertragen het water van het plateau naar de Schelde.
- Op de flank en het balkon wordt het water in **natuurlijke landschappen** bijgehouden.
- Wegvoeringsstraat krijgt een waterbufferend klimaatprofiel, de voortuinen aan de Wegvoeringstraat kunnen worden ingezet om water te bufferen, bijvoorbeeld ter hoogte van Woonzorgcentrum Sint-Jozef.



2. Raamwerk

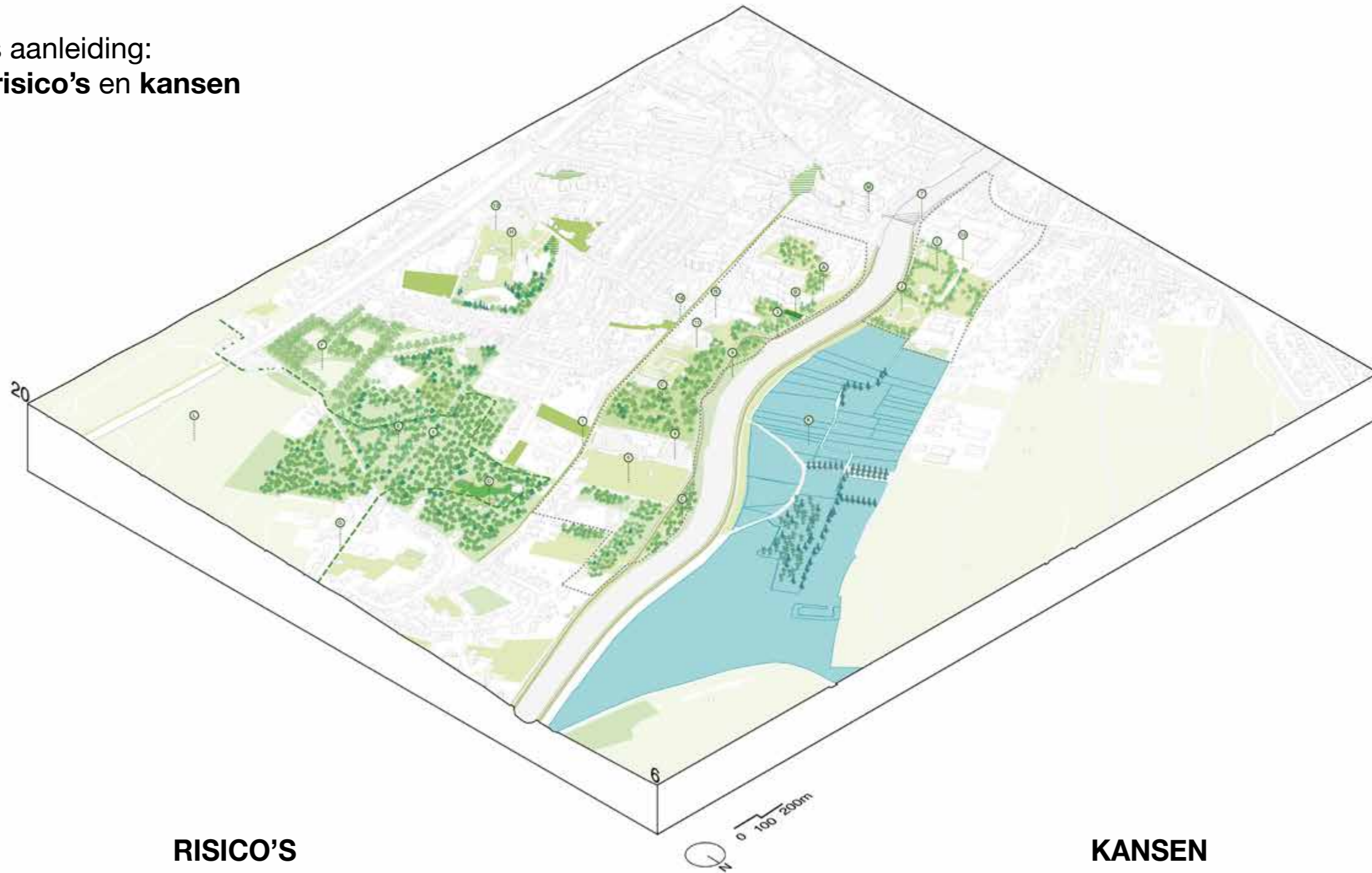
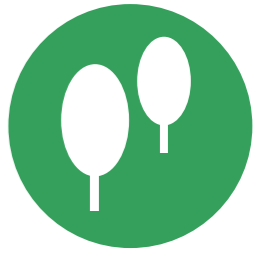
landschap



2. Raamwerk

LANDSCHAP

Opgavekaart als aanleiding:
detecteren van **risico's** en **kansen**



RISICO'S

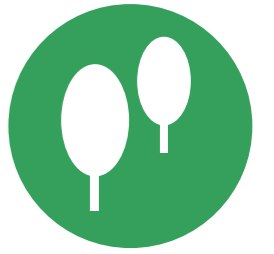
- ① Beperkte functionele en zichtrelaties met de Schelde
- ② Aanliggende wijken Scheldepark bevatten weinig groen
- ③ Dijken en kaden zijn vooral monofunctioneel en verhard
- ④ Ziekenhuis heeft weinig groene bruikbare buitenruimte
- ⑤ Den Blakken en Warandeduinen zijn niet goed verbonden met Scheldevallei
- ⑥ De potentie van tussengebied en relatie met omgeving nog niet volledig benut
- ⑦ Weinig verblijfskwaliteit van oevers
- ⑧ Weinig speelplekken en speelnatuur

KANSEN

- ⑨ De beleving van de getijde- en buitendijkse natuur kan worden verbeterd
- ⑩ De relatie tussen Kop van Tragel en Kalksense Meersen in kader van poort-functie verbeteren
- ⑪ Toegankelijkheid en doorwaadbaarheid plangebied verbeteren
- ⑫ Mogelijkheid tot de uitbouw van een kwalitatieve ecologische verbinding ter hoogte van bedrijf op site voormalig slachthuis
- ⑬ Losse groengebieden opnemen in groenstructuur

2. Raamwerk

LANDSCHAP



ALGEMENE AMBITIES

(a) We snijden het landschap en de open ruimte niet verder aan

*Vermijden van verdere aantasting van het bestaand en waardevol groen
Bestaande boslandschap en meersengebied vrijwaren van bebouwing*

(b) We zetten maximaal in op ontharding, kwaliteitsvolle beleving en vergroening

Buitenruimtes (speelplaatsen, tuinen WZC) maximaal groen inrichten

(c) We brengen de stad terug aan de Schelde

*Dwarsassen, zichten, routes en nieuwe voorkanten richting het water
Groene stapstenen en nieuwe brede groene zones*

(d) Bij nieuwe ontwikkelingen wordt maximaal rekening gehouden met de historische geomorfologie van het landschap

(e) Nieuwe ontwikkelingen worden natuurinclusief gebouwd

Ruimte aan mens, plant en dier

(f) Bij de herontwikkeling van de Kop van Tragel reserveren we 30% van het terrein in functie van groen en onverharde ruimte

(g) We zetten in op het behoud en het versterken van de biodiversiteit

(h) We streven naar een groene en gezonde omgeving waar ruimtegebruikers en functies als verzorgingshuizen kunnen profiteren binnen een ‘healing environment’

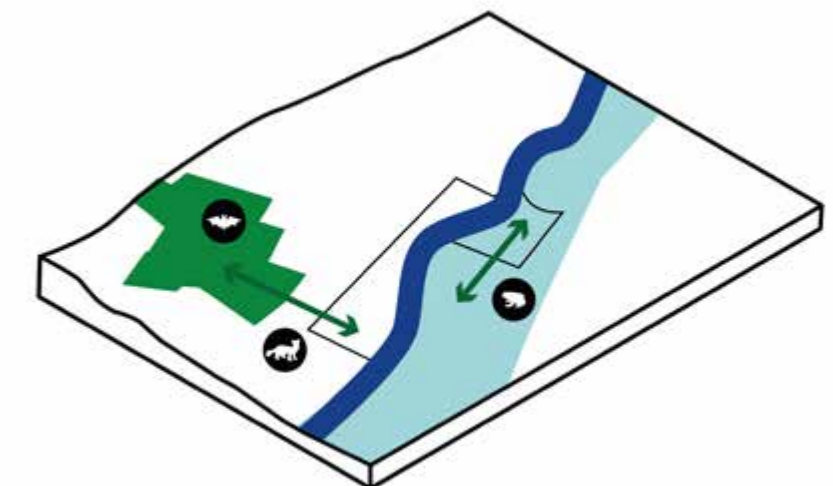
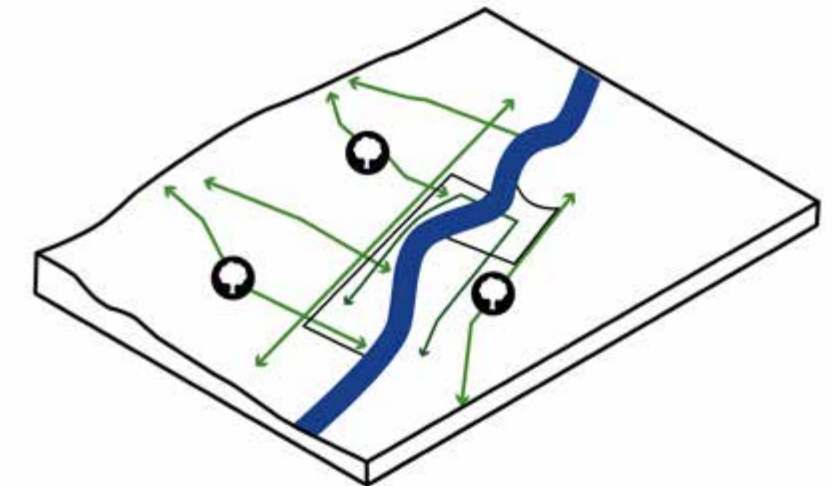
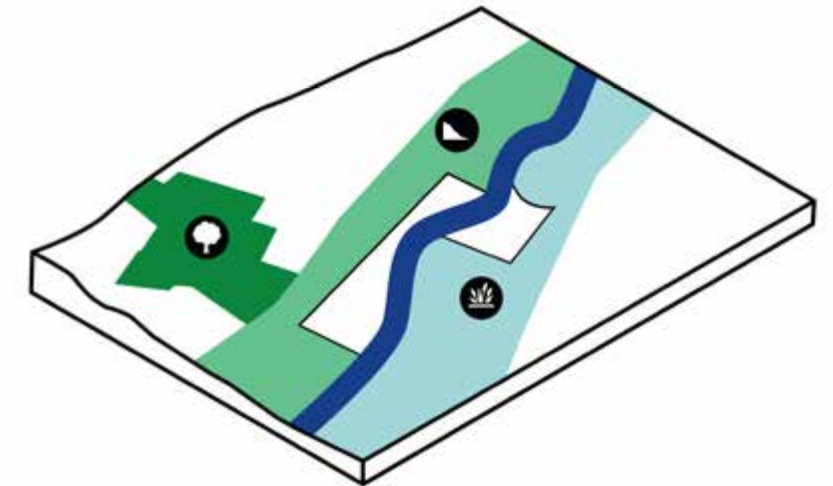
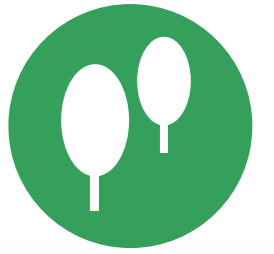
(i) Bossen worden duurzaam en actief beheerd. We streven naar een groenbeheersplan voor alle open ruimte op de site

2. Raamwerk

SPECIFIEK RUIMTELIJKE AMBITIES

- ① De bestaande groenstructuur is de ruggengraad van het ruimtelijk raamwerk
- ② We delen de waardevolle en te behouden groenstructuur op in een Meersenlandschap, een Flanklandschap en een Boslandschap
- ③ We creëren een doorwaadbaar en verbonden Scheldepark
Vanaf Den Blakken, langs het centrum en de Kop van Tragel, tot de Kalkense Meersen
- ④ We organiseren dwarsverbindingen als klimaatadaptieve lanen met hittebestendige bomen van lokale kwekers
- ⑤ We installeren een landschappelijk-ecologische corridor tussen de Schelde en natuurgebied Den Blakken. Deze is optimaal minstens 50 meter breed
Openlegging van de Warandebeek en versterking van deze beek als een groenblauwe as
- ⑥ Een landschappelijke corridor, geënt op het waterlandschap, wordt voorzien tussen de Kop van Tragel en de Kalkense Meersen
- ⑦ De keermuur langs de Schelde wordt op landschappelijke wijze geïntegreerd en vormt niet langer een harde wand

LANDSCHAP

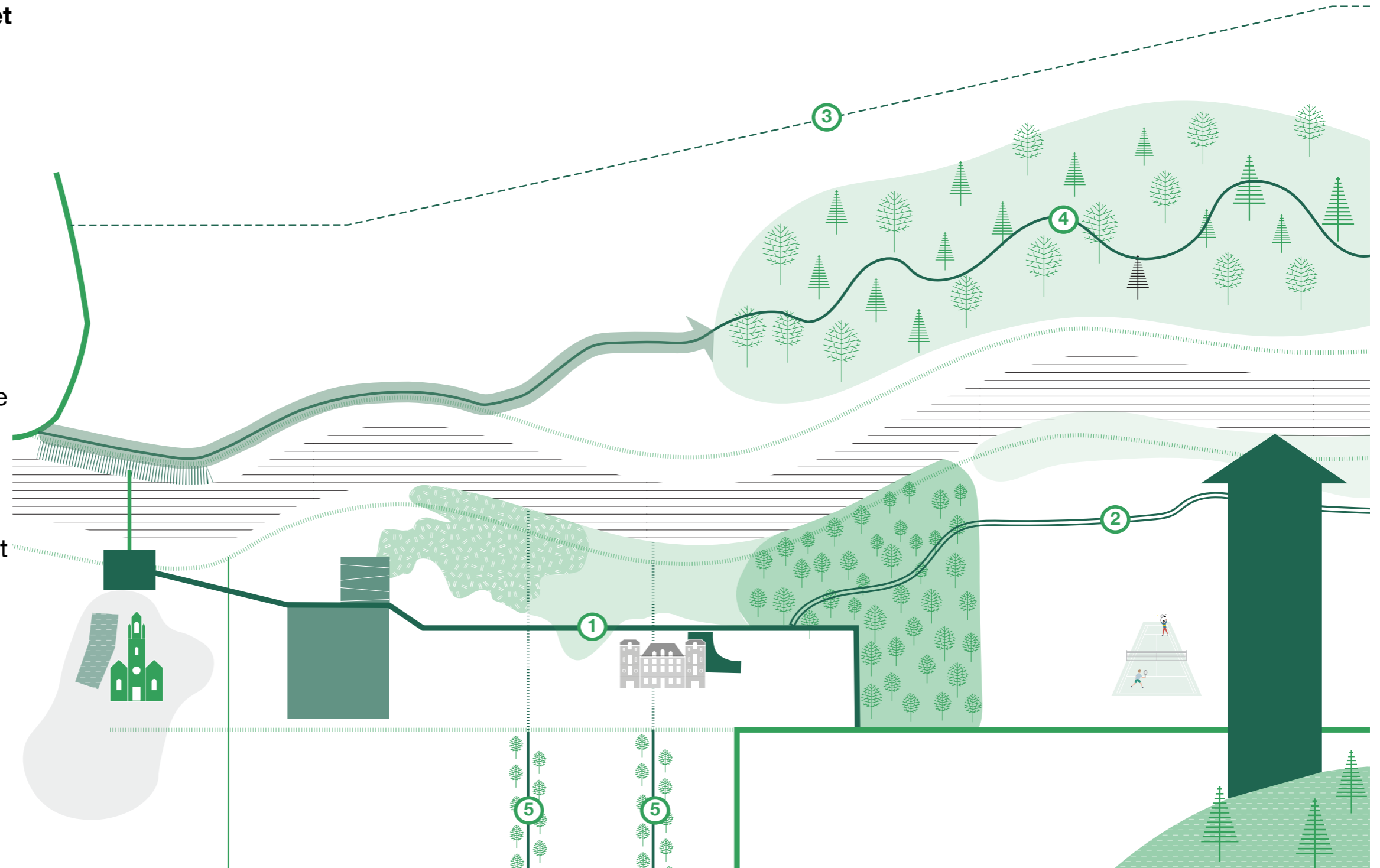


2. Raamwerk

LANDSCHAP

Binnen het thema landschap zet het raamwerk in op:

- Het natte gebied van Tragel als deel van de Kalkense Meersen is ook een waardevol **ecologisch gebied**, met beperkte recreatie en trage verbindingen.
- De noordelijke scheldeoever wordt een **ecologische verbinding** tussen Tragel en de vergroende oever aan de brug en krijgt een landschappelijke inkleding.
- De lager gelegen zones van het Scheldepark blijven **groene zones**.
- Het **balkonpad** verbindt verschillende publieke en collectieve **tuinen** (terras-, water- en bostuinen).
- De Warandebeek draagt een **ecologische verbinding** tussen den Blakken en de Schelde.



① Balkonpad



② Flankpad



③ Dijkpad



④ Polderpad



⑤ Stadslanen

2. Raamwerk



mobilit



2. Raamwerk

Opgavekaart als aanleiding:
detecteren van **risico's** en **kansen**



RISICO'S

- ① Het jaagpad wordt voornamelijk gebruikt door **snelle fietsers**
- ② Parkeerinfrastructuur heeft vandaag een prominente plek: **barrières** voor voetgangers en fietsers
- ③ Het **busnetwerk** volgt vandaag het hoofdwegennet en bedient de scholen en zorgclusters niet

KANSEN

- ④ De Buurtkompassen (Centrumvisie): nieuwe **trage verbindingen** die Wetteren tot aan de Schelde brengen
- ⑤ De gemeente Wetteren is op zoek naar **randparkings** voor tijdens evenementen
- ⑥ Zoektocht om **voetgangerspaden** doorheen de site met elkaar te **verbinden**

2. Raamwerk



ALGEMENE AMBITIES

a) We maken van het Scheldepark een autoluwe site ten voordele van actieve weggebruikers

*Differentiatie van verschillende type gebruikers: voetganger, fiets, SPED..
Doorwaadbare site voor zachte weggebruikers*

b) Parkeren wordt geclusterd in deelparkings verbonden met het hoofdwegennet

*Parkeren steeds collectief
Parkeerclusters: kansen voor trage- en deelmobiliteit*

c) Voorzien van veilige oversteekplekken

Enkel langzaam verkeer in het centrale deel van de Wegvoeringstraat vanaf het Woonzorgcentrum Sint-Jozef.

d) Slimme verdeling van verschillende soorten parkeren (dag/nacht, kort/lang, laden-lossen, kiss&ride)

Bewonersparkeren onder specifieke voorwaarden

2. Raamwerk

MOBILITEIT

SPECIFIEK RUIMTELIJKE AMBITIES

- ① Een overstappunt met parking en kiss&ride-zone aan het hospitaal versterkt de relatie met den Blakken

Verschillende mobiliteitsmodi verknopen, vlotte overgang mogelijk

- ② Wegvoeringstraat verkeersveilig

Vanaf het bestaand WZC Sint-Jozef wordt de Wegvoeringstraat een verkeersveilige as

- ③ De Tragelweg is verkeerssluw

Statuut van jaagpad wordt nagestreefd

- ④ Installeren van Scheldeprikkers

Verbinden van projectgebied met omliggende straten

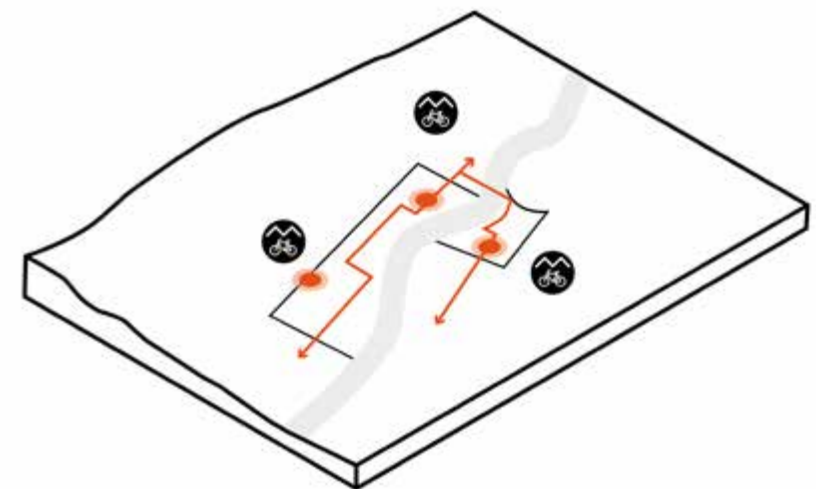
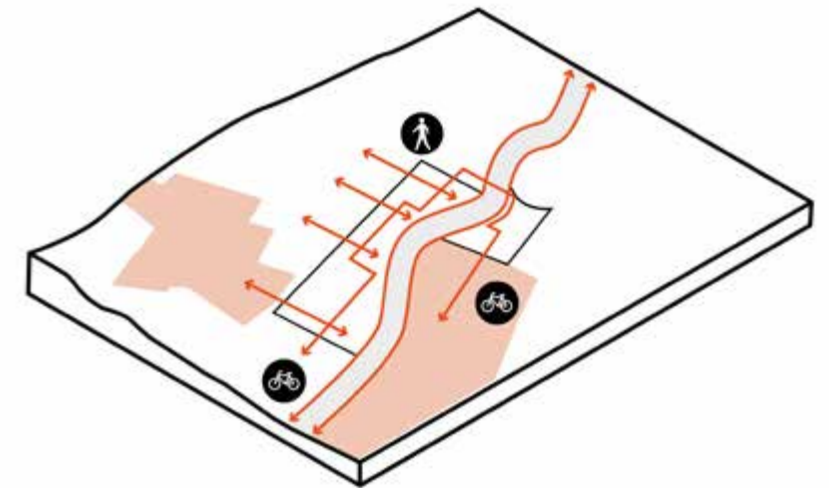
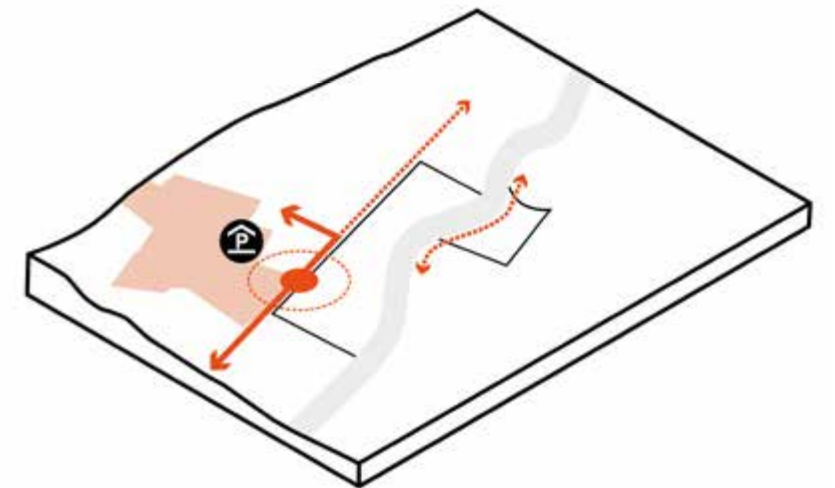
- ⑤ Trage verbindingen doorheen het projectgebied

Gekoppeld aan het LFF, BFF** en het trage wegennetwerk****

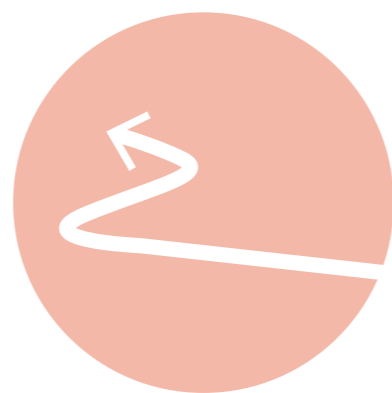
- ⑥ De Schelde als recreatieve as binnen het Rivierpark Schelde

- ⑦ Voorzien van kwalitatieve fietsinfrastructuur binnen het projectgebied

- ⑧ Veilige route voor langzaam verkeer tussen de kern en de Kalkense Meersen



2. Raamwerk



ontwikkelingen

2. Raamwerk

ONTWIKKELINGEN

Opgavekaart als aanleiding:
detecteren van **risico's** en **kansen**



RISICO'S

- ① Het WZC Sint-Jozef voldoet niet meer aan de huidige **oppervlaktenormen**
- ② Het Kasteel Villain XIII is **beschermd** maar in **slechte staat**
- ③ De sporthal van de Sint-Gertrudisschool kan 's avonds niet verhuurd worden o.w.v. wetgeving
- ④ Functies voorzien vandaag vaak in hun **eigen parkeervoorzieningen**
- ⑤ Verschillende beschermde gebouwen bevinden zich in **slechte staat**

KANSEN

- ⑥ Het Wit-Gele Kruis kan gemakkelijk **verhuizen**
- ⑦ Door verhuisbewegingen komen gebouwen **leeg te staan**: wat kan met deze gebouwen worden gedaan?
- ⑧ **Deelkansen** tussen bouw van een nieuwe basis-, kleuter- en secundaire school mogelijk
- ⑨ Het Sociaal Huis staat op woensdag vaak **leeg** en kan dus een extra functie huizen

2. Raamwerk

ONTWIKKELINGEN



ALGEMENE AMBITIES

a Levenslang wonen vormt een overkoepelende ambitie

*Kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving
Bereikbare basisvoorzieningen*

b Elke herontwikkeling verhoogt de ruimtelijke kwaliteit

*Stedelijke verdichting en verweving van functies
Verhogen van de levendigheid*

c Bij herontwikkeling wordt maximaal ingezet op hergebruik en reconversie van bestaande gebouwen

*Effectief gebruik, hergebruik van beschermd erfgoed is prioritair
We hebben aandacht voor creatief gebruik van geïnventariseerd erfgoed bij herontwikkeling*

d Bij nieuwe ontwikkelingen wordt compact gebouwd

*Verdichting, renovatie en hergebruik
Kleine inbreidingsprojecten, bijkomende verharding vermijden*

e Inzetten op hogere bebouwing helpt het ruimtebeslag te beperken

Randvoorwaarden: voldoende hoge plint, voldoende vrije publieke ruimte ((groene) pleinen, parken, collectieve tuinen en doorsteken)

f Dubbel gebruik wordt waar mogelijk geïntegreerd

*Gedeeld ruimtegebruik: gedeelde gemeenschappelijke ruimtes, parkeerzones, gedeelde buitenruimtes...
Gedeeld gebruik vormt een uitgangspunt bij architectuuropdrachten*

2. Raamwerk

ONTWIKKELINGEN



ALGEMENE AMBITIES

g We zoeken oplossingen voor een beter beheer van nieuwe en bestaande infrastructuur

*Schoolsportinfrastructuur naschools openstellen
Onbenutte infrastructuur door beheersovereenkomsten meer laten gebruiken*

h Nieuwe infrastructuur is aanpasbaar, combineerbaar en multi-inzetbaar

Aanpasbare en multifunctionele gebouwen die ook ter beschikking kunnen staan van de lokale gemeenschap en in de vakantieperiodes voor speel-, jeugd- en sportpleinwerking, ...

i Flexibeler en innovatief ruimtegebruik wordt gefaciliteerd

*Nieuwe vormen van wonen en werken, bedrijvigheid, technologie, recreëren, veweving en multifunctionaliteit
Nodige instrumenten onderzoeken*

j We faciliteren een divers, adaptief en gecontroleerd woonaanbod

*Komt tegemoet aan diverse woonwensen en innovatieve woonvormen
Verscheidenheid in het woonbestand (senioren, eensgezinnen..)*

k Aan nieuwe ontwikkelingen wordt telkens ook nieuwe mobiliteit gekoppeld

Parkeren collectief organiseren, voldoende ruimte voor multimodaliteit

2. Raamwerk

SPECIFIEK RUIMTELIJKE AMBITIES

- ① **We laten geen bebouwing meer toe in het flankgebied tussen het Stedelijk balkon en de Schelde**

Enkel bebouwing in het flankgebied indien er grote meerwaardes voor ecologie en water in de plaats komen

- ② **Het noordelijk gebied tussen de Schelde en het overstromingsgevoelig gebied wordt gevrijwaard van bijkomende bebouwing**

In functie van biologisch waardevol gebied en overstromingsgebied

- ③ **De bouwvelden van ontwikkelingen worden bepaald door de waterkaart en het biologisch waardevol gebied**

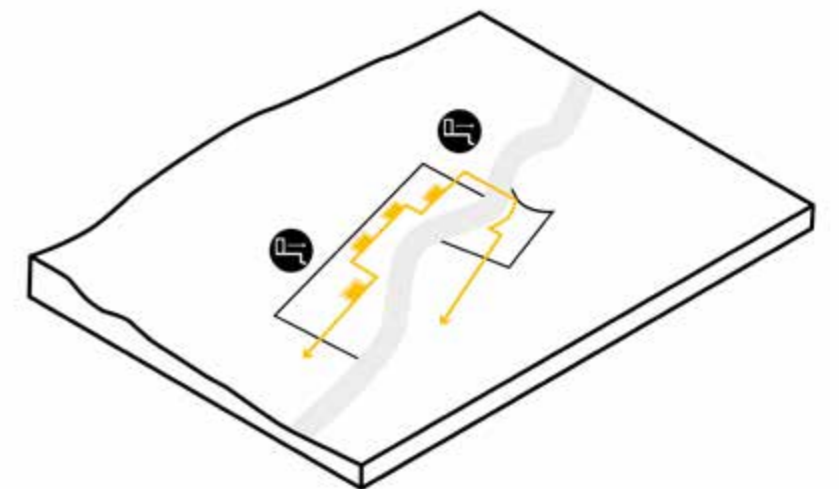
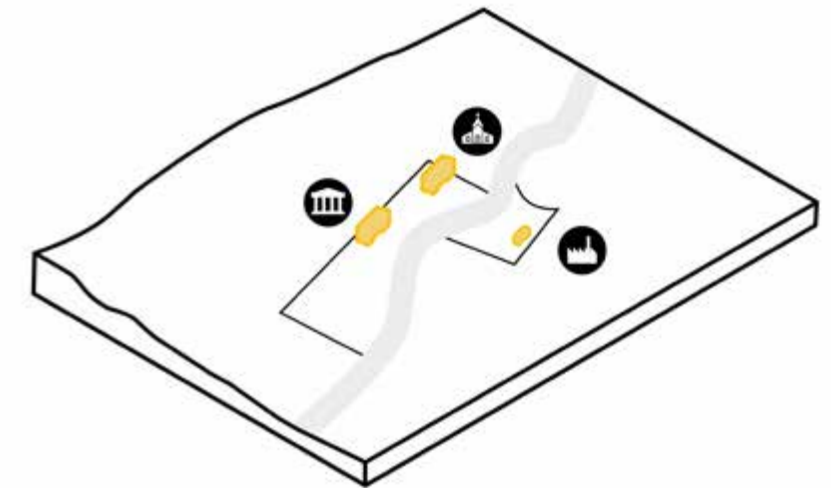
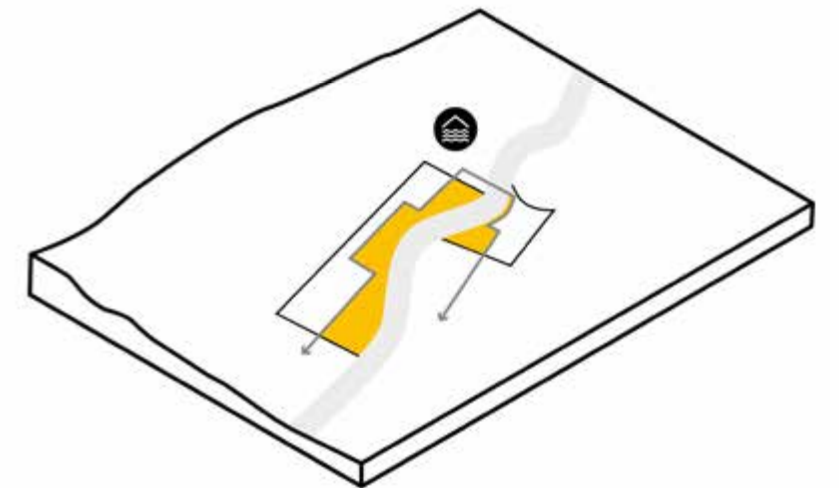
- ④ **Erfgoed vormt een belangrijk aanknopingspunt voor transformatie**

Patrimonium op een creatieve en duurzame manier inschakelen binnen nieuwe ontwikkelingen

- ⑤ **Nieuwe ontwikkelingen situeren zich aan de stedelijke balkons**

*De ontwikkelingen consequent ontsluiten voor langzaam verkeer
Stedelijk en dens beeld in de zones langs het stedelijk balkon*

ONTWIKKELINGEN

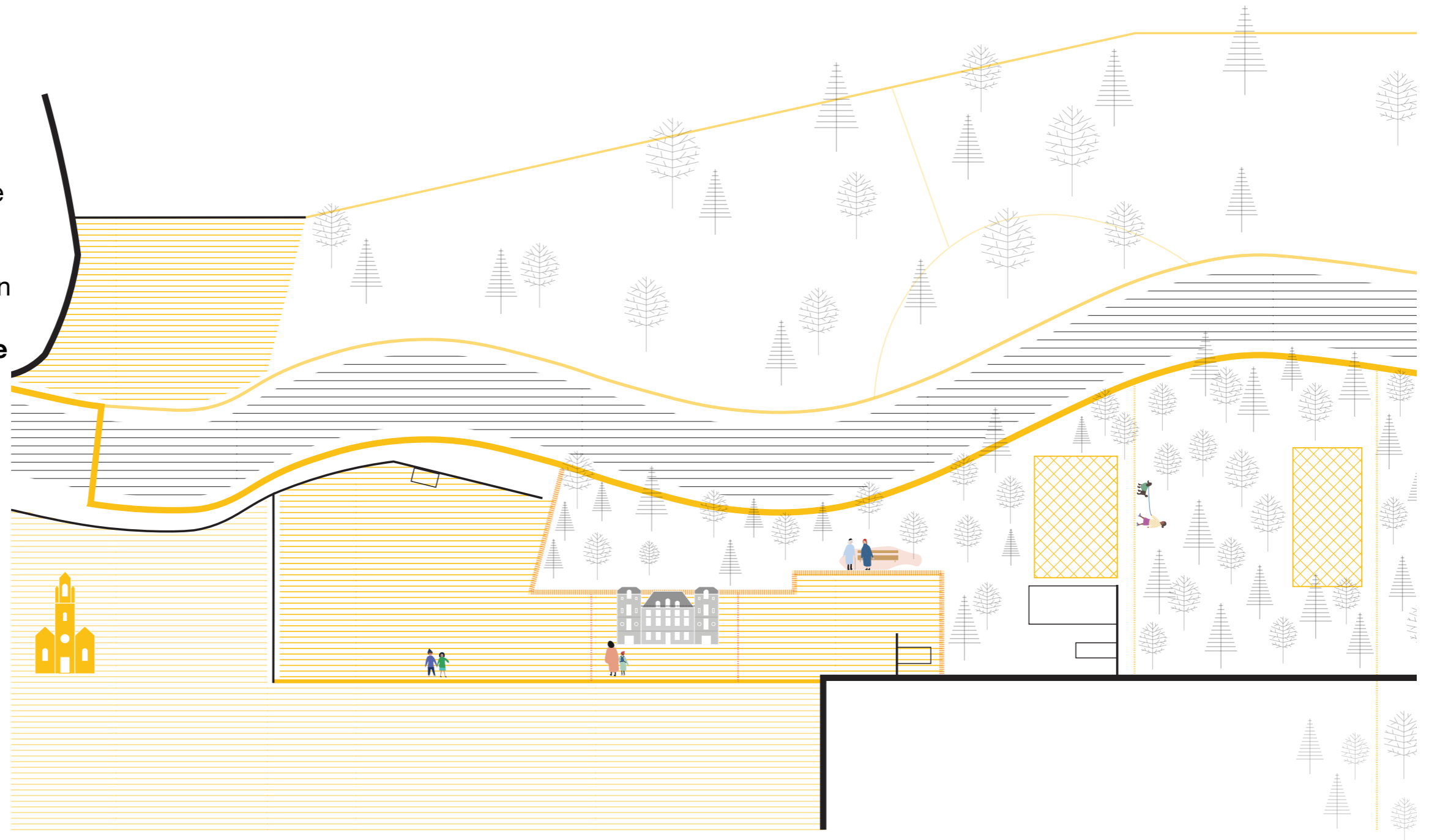


2. Raamwerk

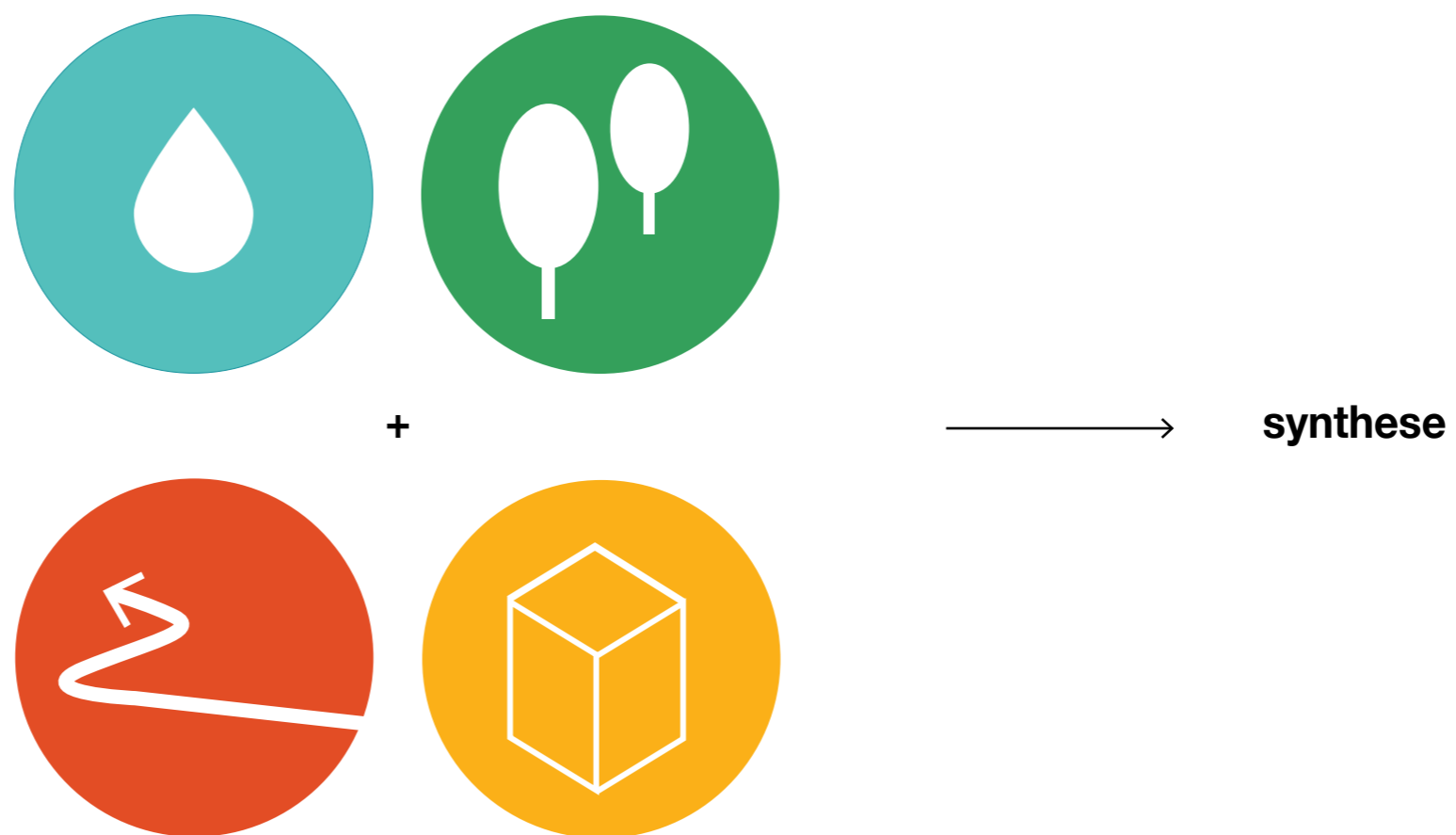
ONTWIKKELINGEN

Binnen het thema ontwikkeling zet het raamwerk in op:

- Kop van Tragel kan **herontwikkelen** tot een gemengde woon, werk en/of zorgcluster als antwoord op de Rode Heuvel.
- Nieuwe ontwikkelingen situeren zich op het **stedelijke balkon** begrensd door de **balkonroute** en niet in het Scheldepark.
- Alle nieuwe projecten hebben een hoge ambitie inzake **duurzaam, flexibel en aanpasbaar** bouwen.
- Het kasteel wordt als **erfgoedplek** een schakel tussen het centrum met de bebouwing op het balkon en het landschapspark met de tuinen.

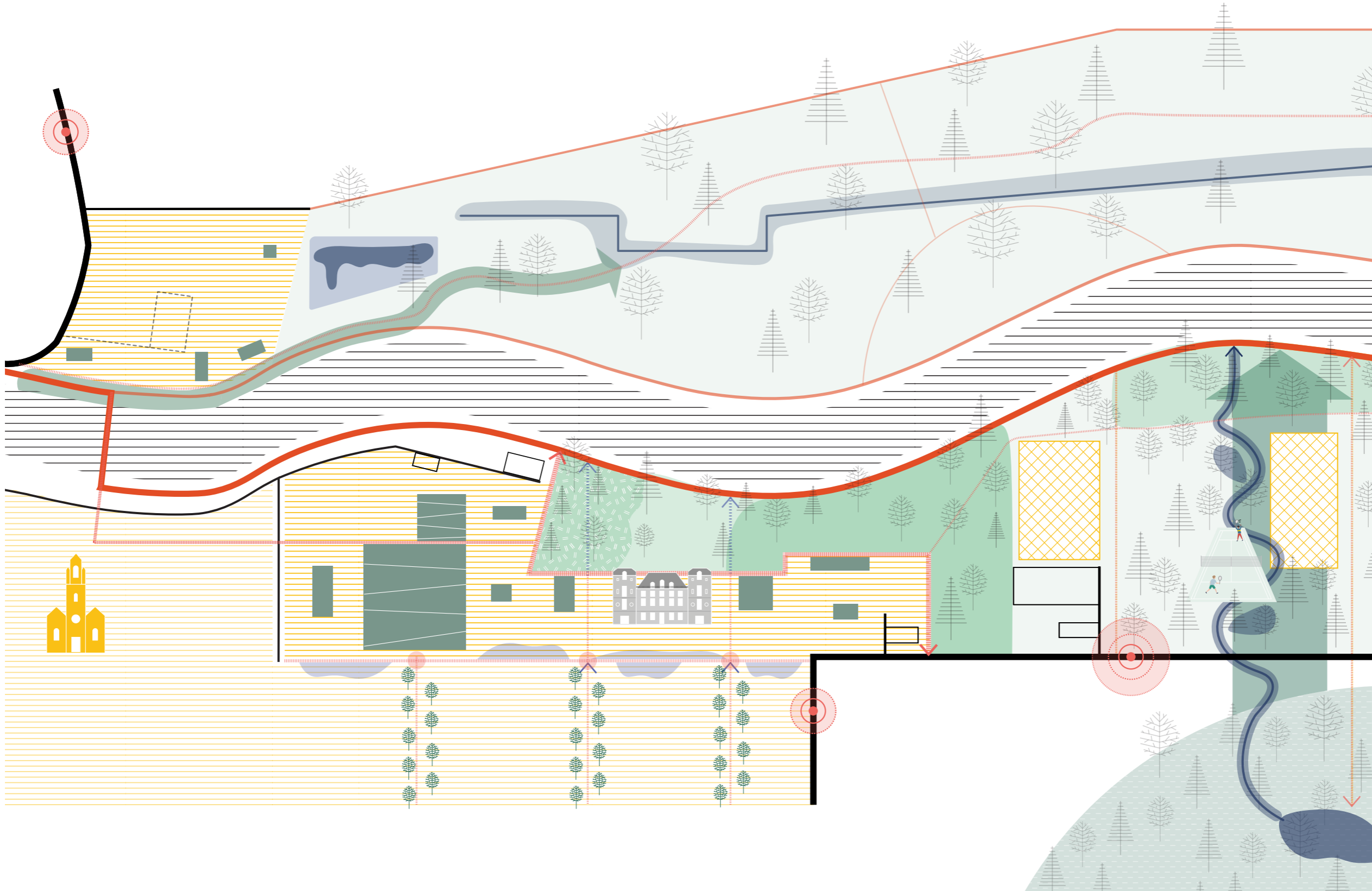


2. Raamwerk

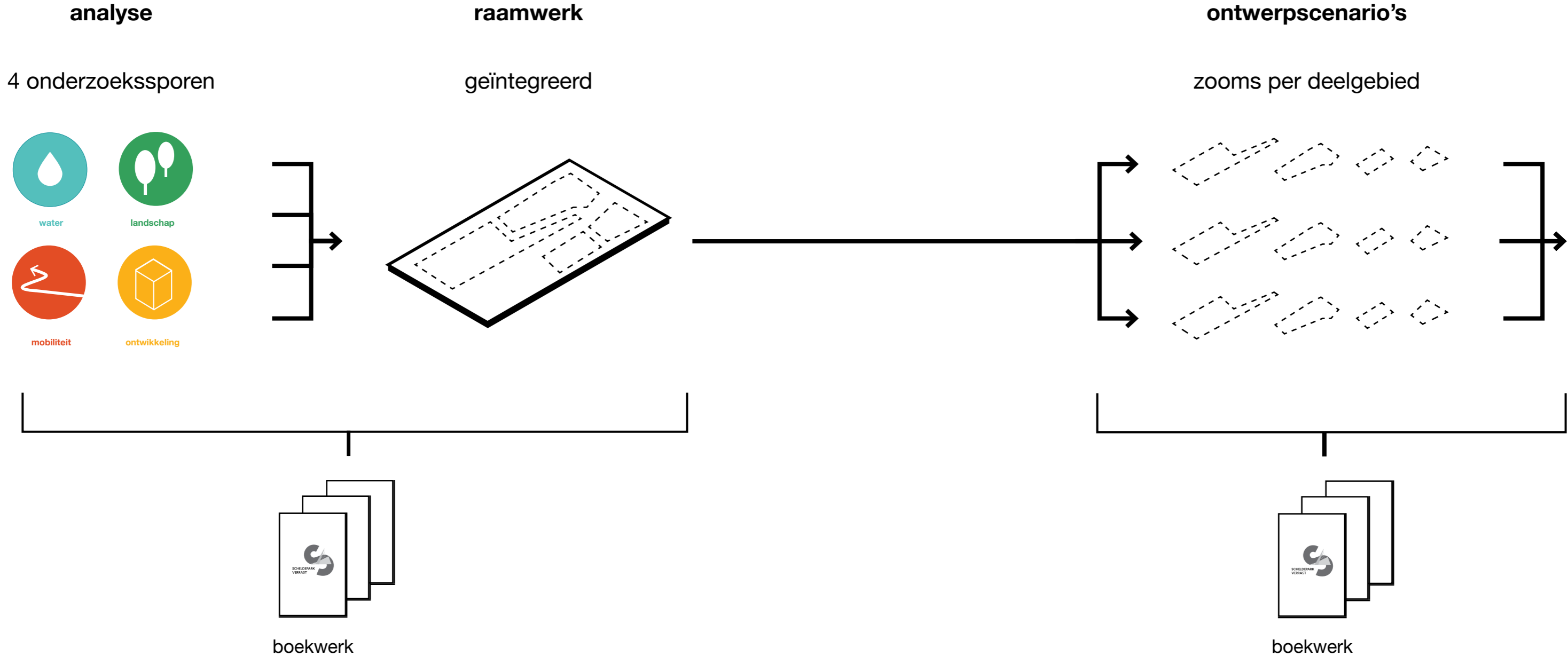


2. Raamwerk

SYNTHESE



3. Vervolgstappen



**SCHELDEPARK
VERRAST**

