



Provincie Oost-Vlaanderen - opdrachtgever

Gemeente Wetteren - opdrachtgever

PLUSOFFICE architects - studiebureau stedenbouw

Ward Verbakel
Louise-Marie Molderez

OTO landscape - studiebureau landschap

Alexander Herrebout
Jens Jorritsma

Endeavour - studiebureau participatie

Jakob Vandevoorde
Caroline Thaler

Leidsman - financieel expert

Evelien Vanderlinden
Sofie Kerwyn

WETTEREN

provincie
Oost-Vlaanderen

0	introdactie	4
	0.0 ___ inleidend woord	5
	0.1 ___ proces	6
5	voorkeursscenario	10
	5.0 ___ methode	11
	5.1 ___ ontwikkelingen	18
	5.2 ___ mobiliteit	22
	5.3 ___ landschap & water	26
	5.4 ___ conclusies en aanbevelingen circulair traject & buurtatelier	30
	5.4 ___ deelzone: Kop van Tragel	34
	5.5 ___ deelzone: Stedelijk Balkon	40
	5.6 ___ deelzone: Warandebeek	46
6	bijlagen	52

Tenzij anders vermeld, zijn alle afbeeldingen afkomstig van leden van het project- en ontwerpteam.

Met de Schelde als centrale as zijn er zowel op de noordelijke als de zuidelijke oever enkele ruimtevragen en opgaven. Op de zuidelijke oever kampen zowel de school Sint-Jozef als het woonzorgcentrum met verouderde infrastructuur en wordt gezocht naar mogelijkheden voor nieuwbouw. Verderop is er een vraag voor een woonproject op de site van de voormalige voetbalvelden van Racing Wetteren. En ook op de noordelijke oever zijn er vragen om de site aan de Tragelweg te transformeren naar een gemengde woonontwikkeling.

Heel wat ruimtevragen stellen zich dus in dit gebied dat de schakel vormt tussen de stad en de open ruimte en tussen de stad en het Scheldelandschap. Binnen een masterplan willen we die ruimtevragen, samen met de kansen en troeven van het gebied, integraal onderzoeken. Hoe kunnen we van dit gebied een levendig Scheldepark maken waar stad en landschap naadloos in elkaar overlopen? Hoe organiseren we de verschillende ruimtevragen op de juiste manier? Hoe verweven we de verschillende functies met elkaar, met de stad en met het landschap? En hoe structureren we het bijhorende mobiliteitsvraagstuk?

Om samen een gedragen toekomstbeeld uit te stippelen, ondertekenden de Provincie Oost-Vlaanderen en de gemeente Wetteren een samenwerkingsovereenkomst. Met als doel een voorbeeldproject te realiseren werden hierbij een aantal principes opgenomen zoals klimaatneutraliteit, een gecontroleerde groei in woonaanbod, een veerkrachtige site, duurzame mobiliteit,...

Met deze principes en ambities als leidraad en samen met het ontwerpteam Plusoffice architects, OTO landscape, Endeavour en Leidsman, werd in 2021 gestart met een cocreatief ontwerptraject dat zal leiden tot een gedragen masterplan voor het Scheldepark.

Dit boekwerk vormt een neerslag van het ontwerpend onderzoek uit Deelopdracht 2 van het masterplan Scheldeoeverpark in Wetteren en vormt een aanvulling op het boekwerk over Deelopdracht 1.

Op basis van de conclusies uit de thematische analyse, het raamwerk, het scenario-onderzoek en de deelonderzoeken uit deelopdracht 1 werd een voorkeursscenario opgesteld. Een beschrijving van dit voorkeursscenario is terug te vinden in dit boekwerk. Dit boekwerk staat op zichzelf. Wie zich wil verdiepen in de concrete aanleidingen van het onderzoek, de analyse van het projectgebied, het raamwerk, ontwerpend scenario-onderzoek en deelonderzoeken van de verschillende zones, kan hiervoor in het boekwerk van de eerste deelopdracht terecht.

Deelopdracht 2: ontwikkeling voorkeursscenario met varianten

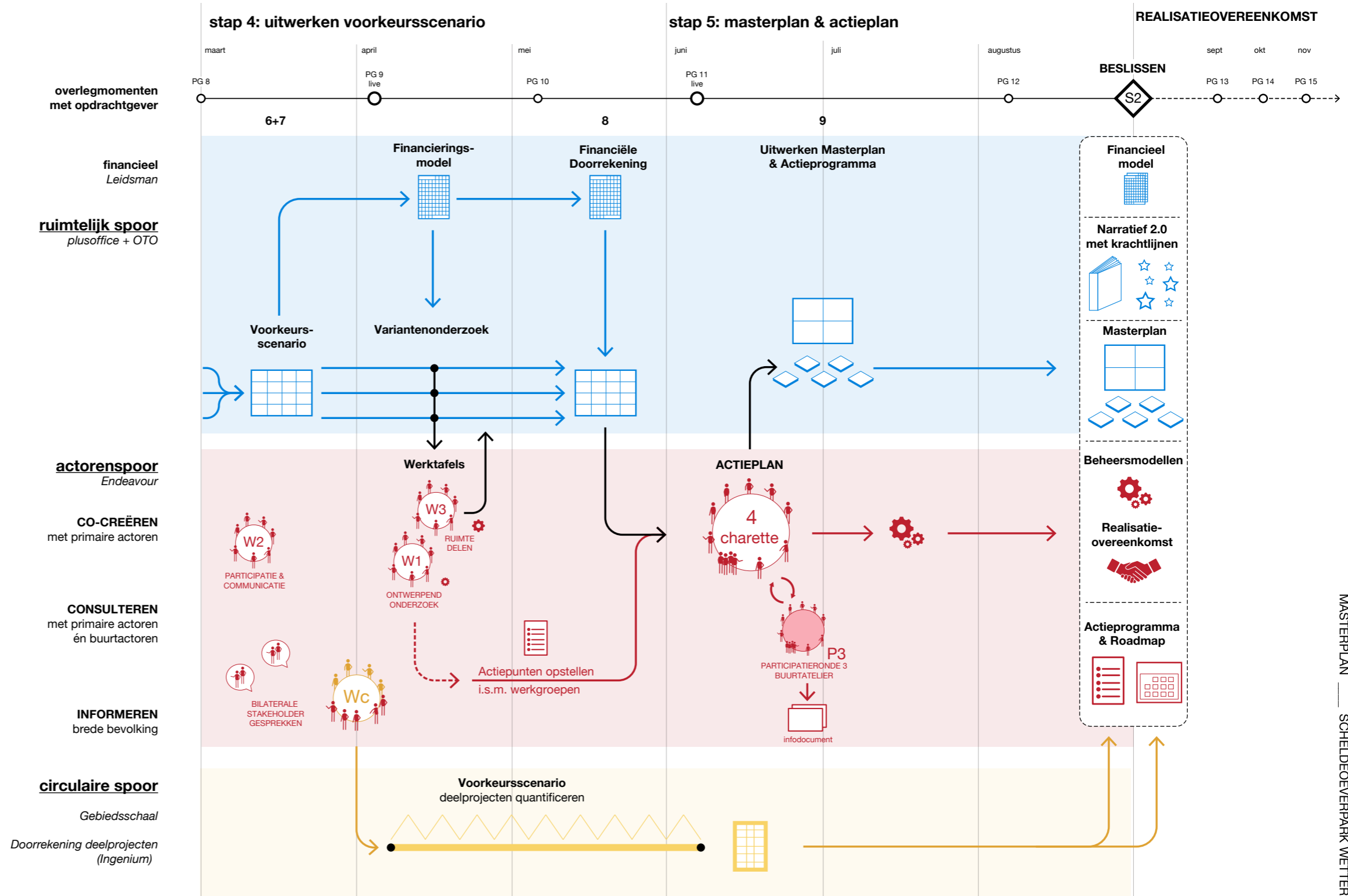
Een ruimtelijk analyse- en ontwerpproces bestaat uit heel wat verschillende stappen en complexe onderdelen.

In deelopdracht twee werd gestart met de opmaak van het **voorkeursscenario** op basis van het raamwerk, het scenario-onderzoek en de deelonderzoeken. Dit voorkeursscenario ontstond tijdens verschillende iteraties die werden afgetoetst bij de primaire actoren tijdens werktafels. Het voorkeursscenario werd opgesteld in interactie met een financiële analyse voor de Kop van Tragel en de Warandebek. Tenslotte werd ook het landschap- en waterverhaal voor het gehele projectgebied uitgewerkt op basis van de eerder geformuleerde raamwerkambities.

Hierna werd het **actieplan** opgesteld. Hiervoor werden twee charettesessies met de primaire actoren van het projectgebied georganiseerd waarbij vormgegeven werd aan een engagementsverklaring die op het einde van het traject ondertekend zal worden. In deze fase worden ook de acties geformuleerd die de primaire actoren en overheden zullen ondernemen om het masterplan uit te voeren.

Een tweede buurtatelier werd georganiseerd om met de leerkrachten, personeelsleden en gebruikers verder de noden van het gebied af te stemmen en na te denken over mogelijke acties die kunnen plaatsvinden in het Scheldepark.

Parallel aan deelopdracht 2 vond een aanvullend circulair traject plaats. Hierin bevond zich een kwantitatief luik dat op basis van doorrekeningen keek naar energie, warmte en water en een kwalitatief luik rond circulaire gebiedsontwikkeling waarin experts werden ingeschakeld om adviezen rond hergebruik en herprogrammatie van specifieke gebouwen te leveren. Een neerslag van dit traject is terug te vinden in het boekwerk 'Circulair Traject Scheldepark Wetteren'.





Stuurgroep met primaire actoren op 29 september 2022.



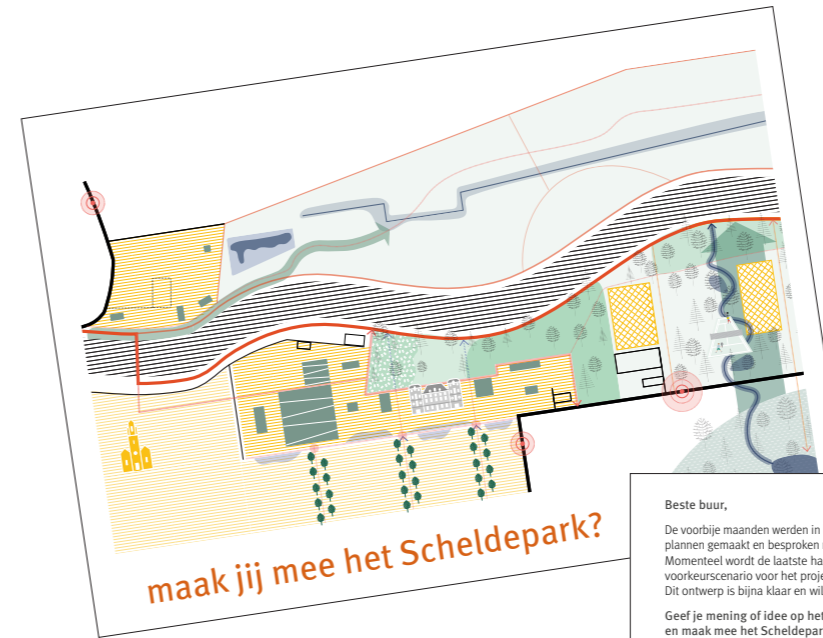
Werktafel met primaire actoren Kop van Tragel op 16 juni 2022.



Tweede buurtatelier op 27 oktober 2022.



Projectgroep met het projectteam op 24 juni 2022.



Beste buur,

De voorbije maanden werden in het Scheldepark heel wat plannen gemaakt en besproken met eigenaars en gebruikers. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan het voorkeurscenario voor het projectgebied. Dit ontwerp is bijna klaar en willen we met jullie bespreken.

Geef je mening of idee op het buurtatelier en maak mee het Scheldepark!

Praktisch

- Gemeentehuis Wetteren, Rode Heuvel 1
- donderdag 27 oktober 2022
- doorlopende expo van 16 tot 20 uur
- infosessies om 16.30 en 18.30 uur
- inschrijven via website of via de QR-code

Aan de oevers van de Schelde maken we een unieke plek om te wonen, te werken, te leren en voor elkaar te zorgen. Een park vol veilige en groene buitenruimte om te spelen, bewegen en elkaar te ontmoeten.

Indien je nog vragen hebt, kan je ons steeds bereiken via scheldepark@wetteren@oost-vlaanderen.be

Hopelijk tot dan!
Team Scheldepark Wetteren

Wat is het Masterplan Scheldepark Wetteren?
Aan de oevers van de Schelde, vlak naast het centrum van Wetteren, zijn woonzorgcentra, scholen, bedrijven, recreanten en woonontwikkelingen op zoek naar ruimte. De Provincie Oost-Vlaanderen en de gemeente Wetteren slaan de handen in elkaar om een masterplan op te maken voor het Scheldepark. Dit plan combineert klimaatambities en duurzaamheid met fijn wonen, werken, leren en bewegen.

Lees meer op www.oost-vlaanderen.be/scheldepark-wetteren



WETTEREN  

Uitnodiging Buurtatelier op 27 oktober 2022.

V.L. An Verke, gedigitaliseerd door Provincie Oost-Vlaanderen

- 5.0 — methode
- 5.1 — ontwikkelingen
- 5.2 — mobiliteit
- 5.3 — landschap & water
- 5.4 — conclusies en aanbevelingen circulair traject
- 5.5 — deelonderzoek: Kop van Tragel
- 5.6 — deelonderzoek: Stedelijk Balkon
- 5.7 — deelonderzoek: Warandebeek

Via verschillende iteraties werd een **voorkeursscenario** opgesteld voor het Scheldepark. Tijdens deze iteraties werden bijkomend aan het scenario-onderzoek en de deelonderzoeken ook bijkomend enkele opties onderzocht. Resultaten van dit extra onderzoek bevinden zich in bijlage.

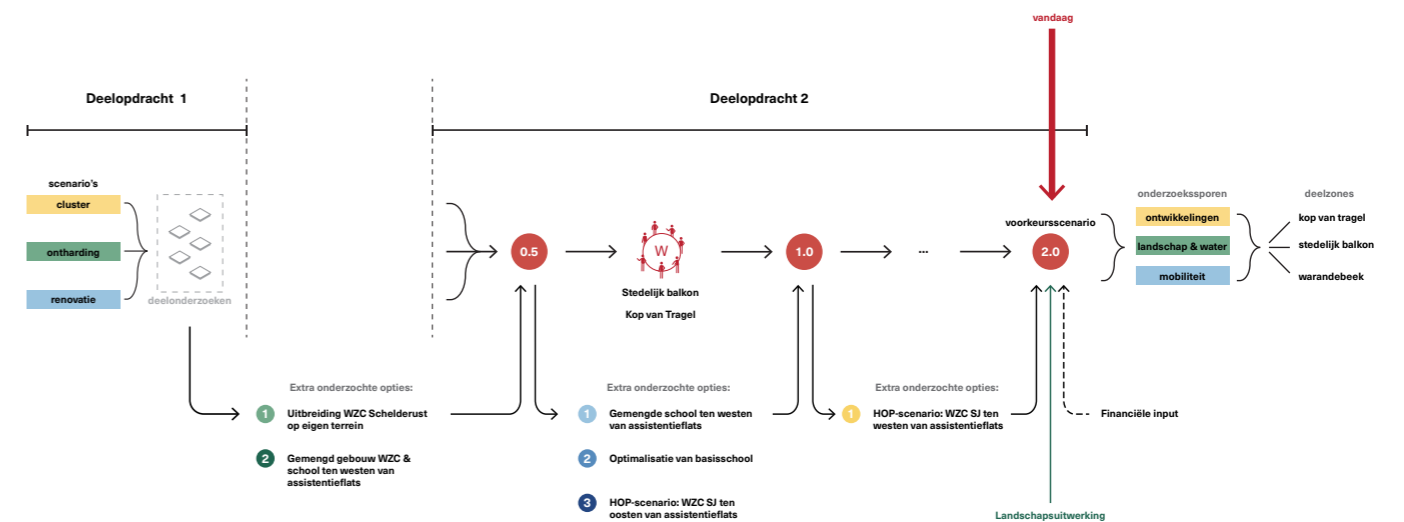
Het onderzoek werd gevoed door een **financiële analyse** die inzicht gaf in de haalbaarheid van projecten en een **landschapsuitwerking** voor het gehele projectgebied.

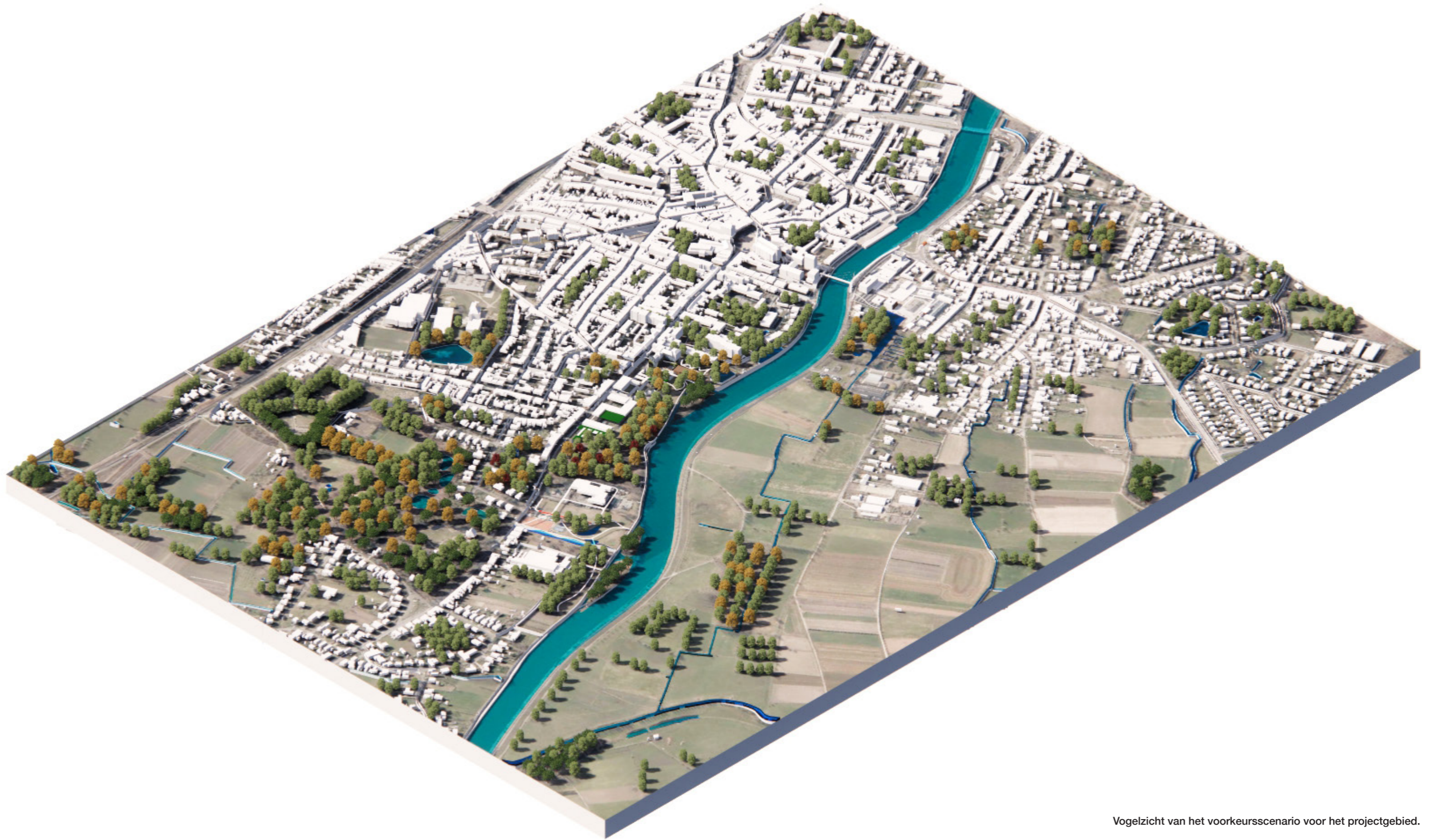
Het voorkeursscenario bestaat uit een **thematisch** deel, waarin de algemene krachtlijnen en ambities voor elk onderzoeksspoor (ontwikkelingen, water en landschap en mobiliteit) worden toegelicht. Het voorkeursscenario is dus een weergave van hoe met het opgestelde raamwerk kan worden omgegaan.

Vervolgens werd ingezoomd op de verschillende **deelzones** van het projectgebied. Voor elk van de deelzones werden ruimtelijke randvoorwaarden vastgelegd en werden de gemaakte keuzes binnen het voorkeursscenario toegelicht.

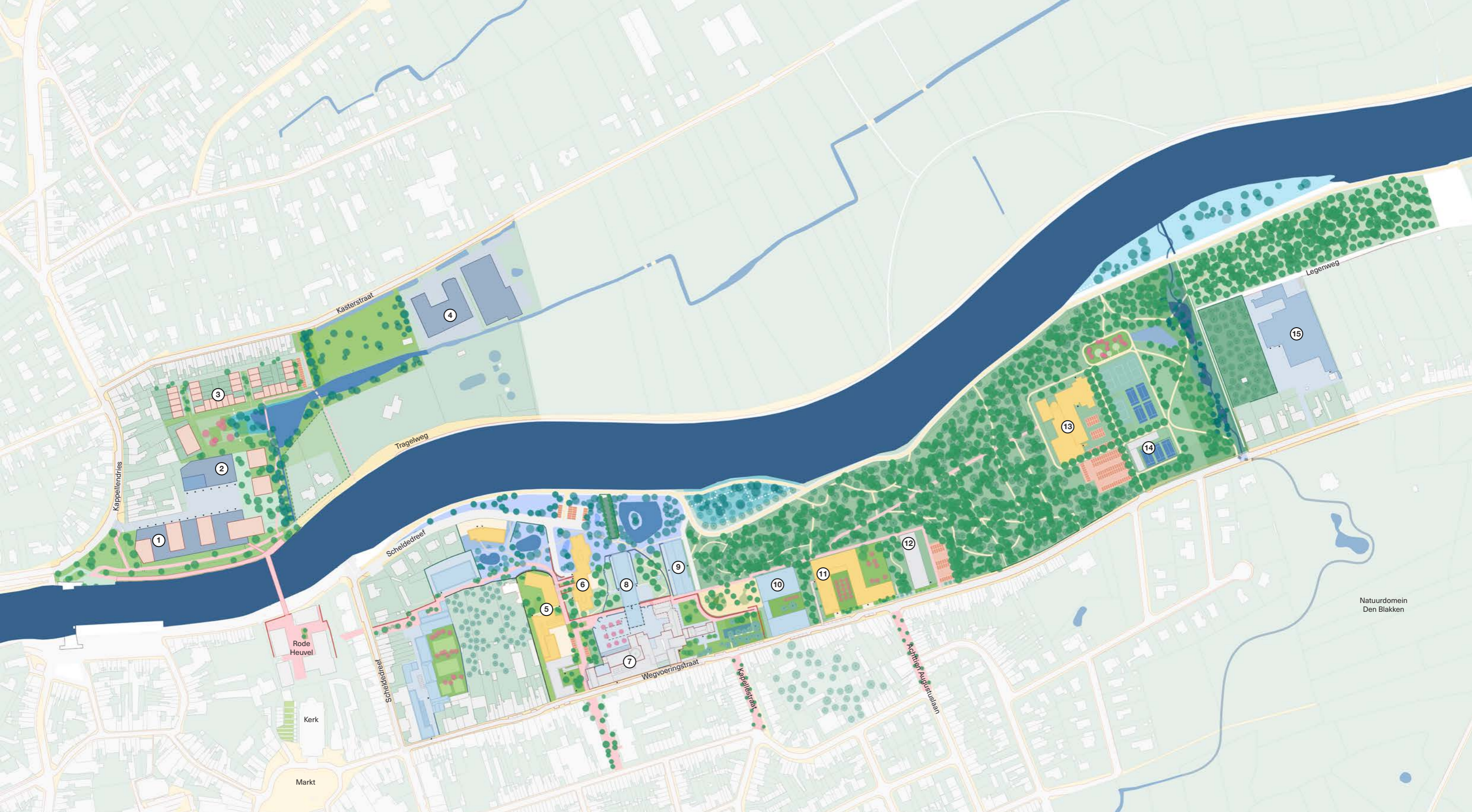
Het voorkeursscenario weergegeven in dit boekwerk geeft een mogelijke uitkomst weer en toont hoe het raamwerk vertaald kan worden in ruimtelijke randvoorwaarden en krachtlijnen.

Verschillende referenties en visualisaties geven de verwachte sferen van de verschillende plekken en beeldkwaliteit van de gebouwen weer.





Vogelzicht van het voorkeursscenario voor het projectgebied.



Voorkeursscenario

Legende

Kop van Tragel

- ① Economische plint met meergezinswonen bovenop
- ② Economische plint met kantoren/dienstruimtes bovenop
- ③ Woonontwikkeling: mix tussen meergezinswonen en grondgebonden wonen
- ④ Bestaande bedrijven aan de Kasterstraat

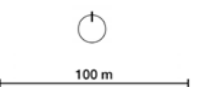
Stedelijk balkon

- ⑤ Woonzorgcentrum Schelderurst
- ⑥ Assistentieflats Scheldezicht (bestaand)
- ⑦ Herbestemming van voormalig scholencluster Sint-Jozef
- ⑧ Sint-Jozef basisschool (vergund)

Warandebeek

- ⑬ A.S.Z. Campus Wetteren (bestaand)
- ⑭ Racing Wetteren Tennis & Padel
- ⑮ Bedrijventerrein De Bing (bestaand)

- ⑨ Kinderdagverblijf Sint-Jozef (bestaand)
- ⑩ Sint-Jozefinstituut
- ⑪ Assistentieflats Sint-Jozef (bestaand)
Woonzorgcentrum Sint-Jozef
- ⑫ Herbestemming van zuil voormalig woonzorgcentrum Sint-Jozef





Voorkeurscenario - axonometrisch zicht

Legende

Kop van Tragel

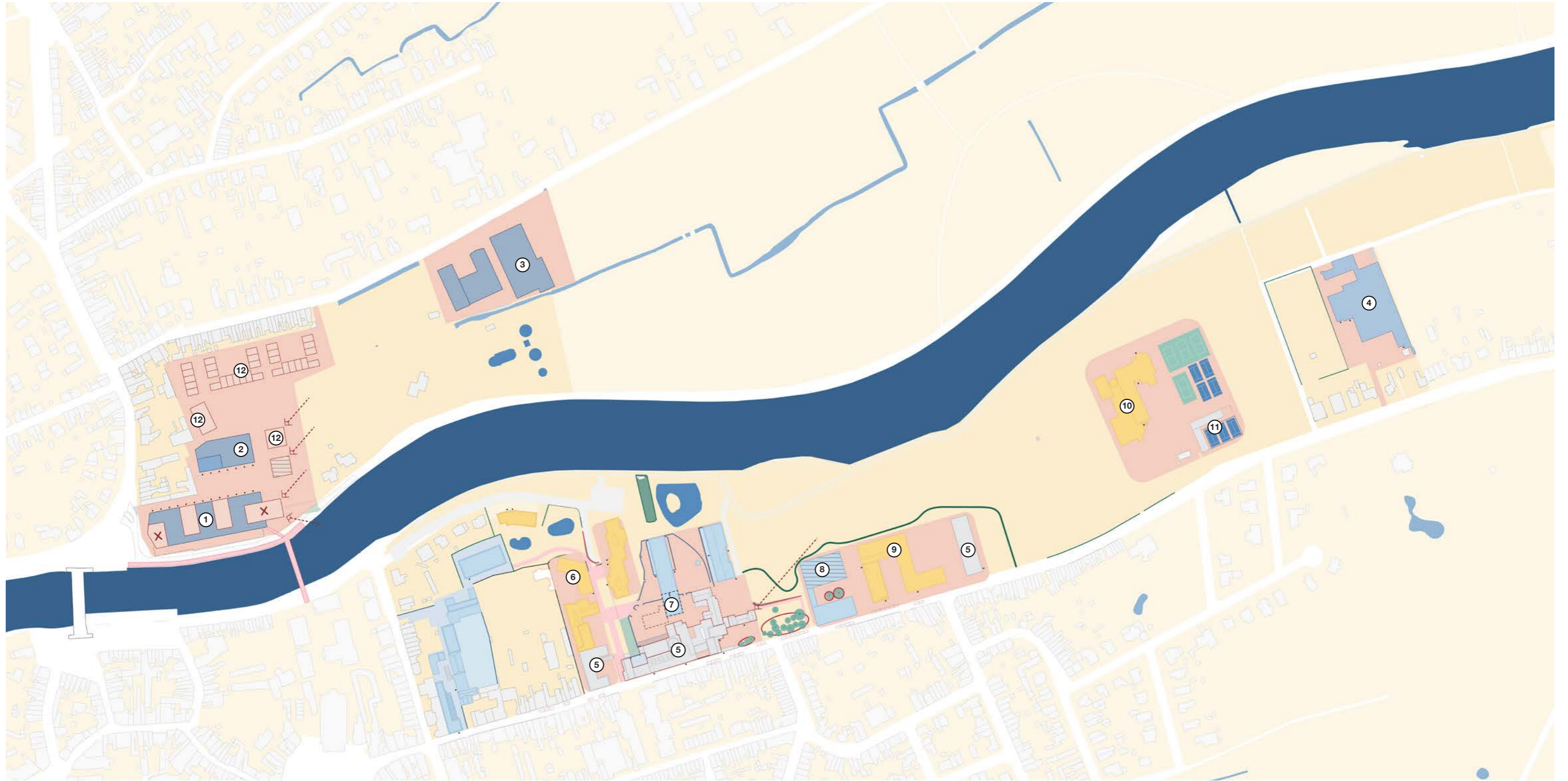
- ① Economische plint met meergezinswonen bovenop
- ② Economische plint met kantoren/dienstruimtes bovenop
- ③ Woonontwikkeling: mix tussen meergezinswonen en grondgebonden wonen
- ④ Bestaande bedrijven aan de Kasterstraat

Warandebeek

- ⑬ A.S.Z. Campus Weteren (bestaand)
- ⑭ Racing Weteren Tennis & Padel
- ⑮ Bedrijventerrein De Bing (bestaand)

Stedelijk balkon

- ⑤ Woonzorgcentrum Schelderurst
- ⑥ Assistentieflats Scheldezicht (bestaand)
- ⑦ Herbestemming van voormalig scholencluster Sint-Jozef
- ⑧ Sint-Jozef basisschool (vergund)
- ⑨ Kinderdagverblijf Sint-Jozef (bestaand)
- ⑩ Sint-Jozefinstituut
- ⑪ Assistentieflats Sint-Jozef (bestaand)
Woonzorgcentrum Sint-Jozef
- ⑫ Herbestemming van zuil voormalig woonzorgcentrum Sint-Jozef



Randwvn. m.b.t. hoogte

- //// Hoogte beperken
- X Hoogte-accent mogelijk

Randwvn. m.b.t. bebossing

- Waardevolle te behouden bomen
- Belangrijke niet aan te snijden bosrand
- Beschermd monument (vastgesteld bouwkundig erfgoed)

Randwvn. m.b.t. zichten

- ◀ Belangrijk vista en te behouden zichtlijn

Bouwvelden

- Bouwveld voor (toekomstige) ontwikkelingen
- - Waardevol gebouw (niet vastgesteld)

Bedrijvigheid

- ① Economische plint met meergezinswonen bovenop
- ② Economische plint met kantoren of diensten bovenop
- ③ Bestaande bedrijvigheid aan de Kasterstraat
- ④ Bestaande bedrijvigheid 'De Bing'

Herbestemming

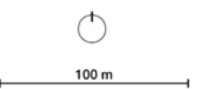
- ⑤ Herbestemming

Zorgen, leren en bewegen

- ⑥ Uitbreidingszone woonzorgcentrum Schelderust
- ⑦ Inperken van bouwlijn Sint-Jozefbasisschool
- ⑧ Nieuwbouw Sint-Jozefinstituut
- ⑨ Nieuwbouw Woonzorgcentrum Sint-Jozefinstituut langsheen Assistentieflats Sint-Jozef
- ⑩ A.S.Z. Campus Wetteren
- ⑪ Sportcluster Tennis & Padel Racing Wetteren

Wonen

- ⑫ Woonontwikkeling



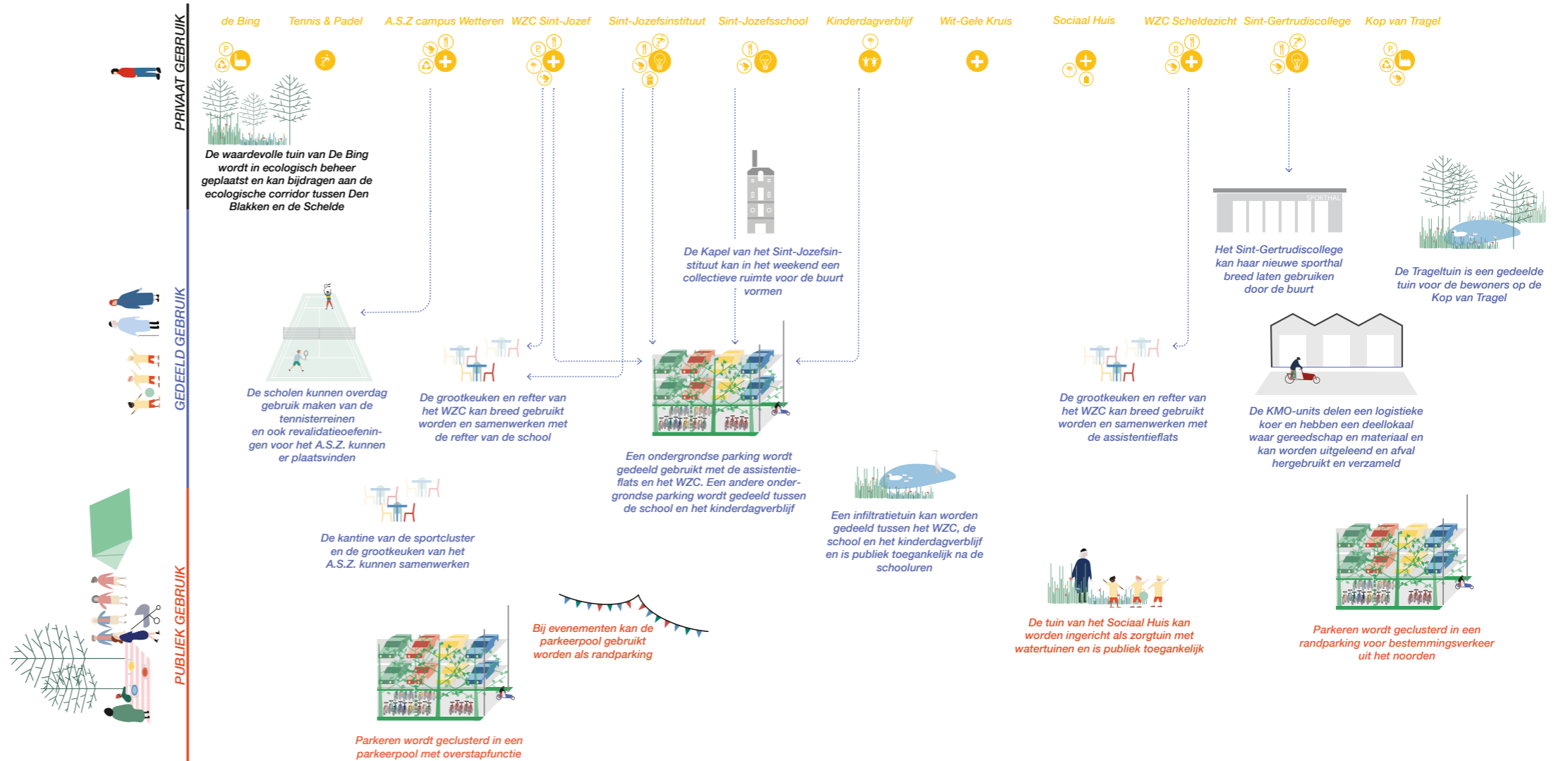
Het **balkon** bakent de zone af waar we niet meer bouwen (bosflank naar de Schelde). Onlangs werd wel nog een vergunning gegeven aan de basisschool Sint-Jozef om net als het Kinderdagverblijf diep in de flank te snijden. Verdere bebouwing ten noorden van de balkonroute willen we met het masterplan een halt toeroepen. Daardoor is de ruimte beperkt waarbinnen aan nieuwbouw kan worden gedacht.

Het masterplan bakent een reeks **bouvvelden** af waar (in de toekomst) ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en waaraan randvoorwaarden rond hoogte, bouwlijn en zichtlijnen vasthangen. Deze ruimten waar in de toekomst ontwikkelingen mogelijk zijn, zijn ook gerelateerd aan de woonbehoefte die er in Wetteren is. Bij het inplannen van types woonunits werd (specifiek voor de Kop van Trangel) rekening gehouden met de benodigde doelgroepen.

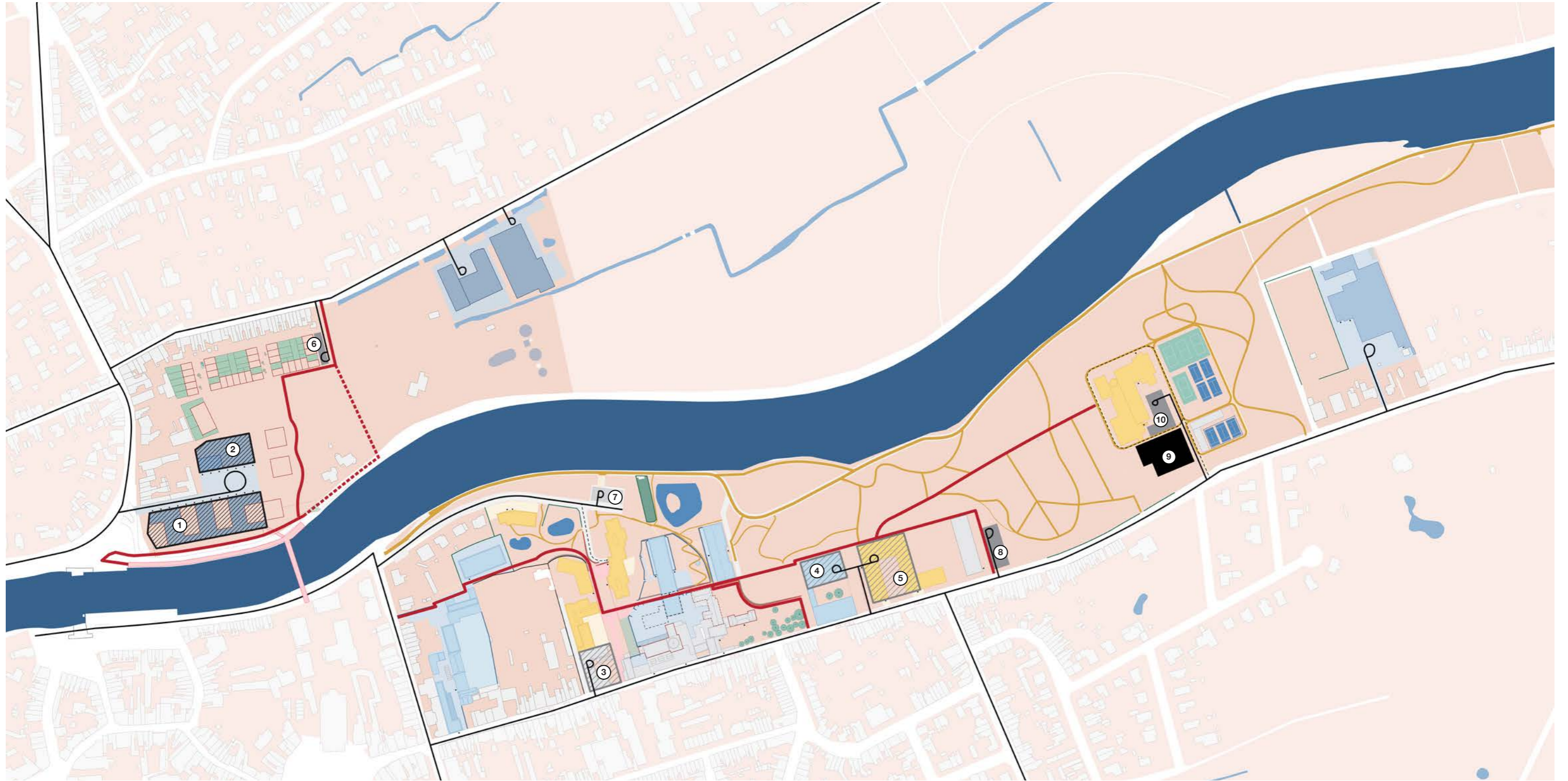
Binnen het voorkeursscenario wordt de voorkeur gegeven aan niet-monofunctionele ruimten, die gedeeld kunnen worden. Ruimten worden flexibel ingericht, want een goed gebouw overleeft haar oorspronkelijk programma en kan in de toekomst andere programma's huizen. Integrale toegankelijkheid van gebouwen en buitenruimten wordt overal nagestreefd.

We bouwen natuurinclusief en met het behoud van groen. Bouwprogramma's worden geclusterd en in footprint beperkt.

We respecteren het beschermd onroerend erfgoed binnen het masterplan. Bij een herbestemming van de scholencluster staat het behoud van de Kapel en het Kasteel binnen een maatschappelijke functie voorop.



In kaart brengen van mogelijkheden tot gedeeld (ruimte) gebruik. Mogelijkheden tot gedeeld gebruik worden verder uitgewerkt en vastgelegd in het actieplan en de engagementsverklaring van de primaire actoren.








Parkeren

-  Ondergrondse parking, lokaal verkeer
-  Ondergrondse parking, bovenlokaal verkeer
-  Uitdovend parkeren, lokaal verkeer
-  Geclusterd parkeren, lokaal verkeer
-  Geclusterd parkeren, bovenlokaal verkeer






Paden

-  Balkonpad
 -  Paden voor wandelaars en fietsers
- Toegankelijkheid
-  Toegankelijk voor wagens
 -  Toegankelijk voor vrachtverkeer/leveringen/diensten

Ondergronds parkeren

-  1 Ondergrondse parkeerlaag voor bewoners en randparking voor bestemmingsverkeer uit het noorden.
-  2 Parkeren voor KMO's ondergronds en/of in plint: rechtstreekse toegang via logistieke binnenkoer.
-  3 Aan een nieuwe ontwikkeling wordt een (ondergrondse) parkeeroplossing gekoppeld.
-  4 Ondergrondse parking onder nieuwbouw school voor basis- en secundaire school en kinderdagverblijf.
-  5 Ondergrondse parking onder nieuwbouw woonzorgcentrum Sint-Jozef gedeeld met Assistentieflats.

Geclusterd parkeren

-  6 Geclusterd parkeren voor bewoners van grondgebonden woningen.
-  7 Parkeren voor woonzorgcentrum Schelderust en assistentief-lats: dooft op termijn uit. Bewoners van serviceflats kunnen op termijn overgaan tot een systeem van autodelen.
-  8 Parkeerplekken gelinkt aan nieuwe bestemming.
-  9 Parkeerpool met overstapfunctie voor A.S.Z., sportcluster, Den Blakken en bestemmingsverkeer uit het oosten.
-  10 Geclusterd parkeren voor bezoekers, patiënten en werknemers A.S.Z. campus Wetteren.

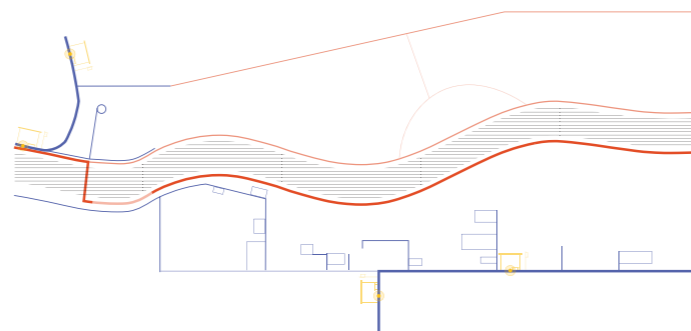


De **auto-toegankelijkheid** van het projectgebied wordt ingeperkt. Er wordt hierbij ruimte gelaten voor de noodzakelijke leveringen en diensten. De verbinding tussen de Scheldedreef en de Wegvoeringstraat langsheen het Woonzorgcentrum Schelderust en de basisschool van Sint-Jozef wordt geknipt.. Op de Tragelweg wordt het statuut van jaagpad nagestreefd en is er enkel ruimte voor plaatselijk verkeer. De woon-werkontwikkeling op de Kop van Tragel wordt rechtstreeks ontsloten vanaf de Kapellendries.

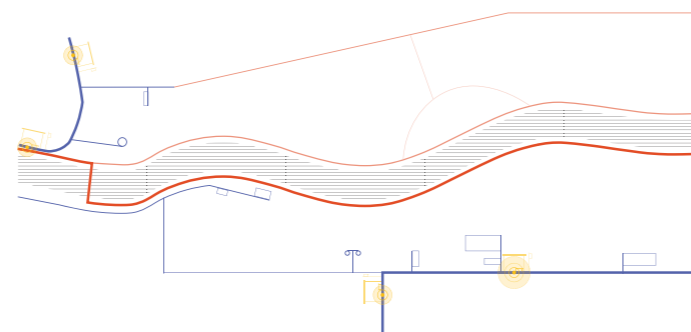
Het Scheldepark wordt een **autoluwe** site op maat van de fietser en voetganger. Voor de zachte weggebruiker is het Scheldepark een doorwaadbare site, met routes die gevarieerd, leesbaar, veilig en comfortabel zijn.

Alle **parkeermogelijkheden** worden geclusterd aan het hoofdwegennet en dringen het projectgebied niet meer in. De parkeerclusters bieden bijkomend kansen voor trage en deelmobiliteit. Twee parkeerpole (één aan de Kop van Tragel ten noorden van de Schelde, één ten zuiden aan het A.S.Z. campus Wetteren) staan in voor het opvangen van het bestemmingsverkeer voor de site en het centrum van Wetteren. De randparkings doen tevens dienst als overstappunt door verschillende modi te combineren. Er wordt in de parkeeroplossingen een onderscheid gemaakt tussen bovenlokaal en lokaal parkeren. Voor elke ontwikkeling en dienst is er een (duurzame) parkeeroplossing op maat met voldoende ruimte voor kwalitatieve fietsinfrastructuur.

Het **Balkonpad** vormt een belangrijke route doorheen het projectgebied die alle functies met elkaar verweeft. Het Balkonpad is een traag en toegankelijk pad dat werd geënt op de hoogtelijnen om zo een maximale gradiënt te realiseren en toegankelijkheid voor iedereen (ouderen, kinderen..) te garanderen. Het Balkonpad verbindt ook de verschillende parkeerfaciliteiten en overstappunten met de verschillende functies en zorgt dat deze vlot bereikbaar zijn (voor traag verkeer). Het Balkonpad vormt dus een belangrijke trekker voor de modal shift binnen de site.



Toegankelijkheid voor wagens, bestaande situatie



Toegankelijkheid voor wagens, voorkeursscenario



Balkonpad

Het Balkonpad is een toegankelijke route op de overgang van hoog naar laag met een uniek zicht op de Schelde.

Water retention Boulevard, ELYPS Landscape, Luxembourg



Balkonpad

Op strategische plekken kan je vanaf het Balkonpad naar het water. Havenpromenade, Grindaker, Oslo



Dijkpad

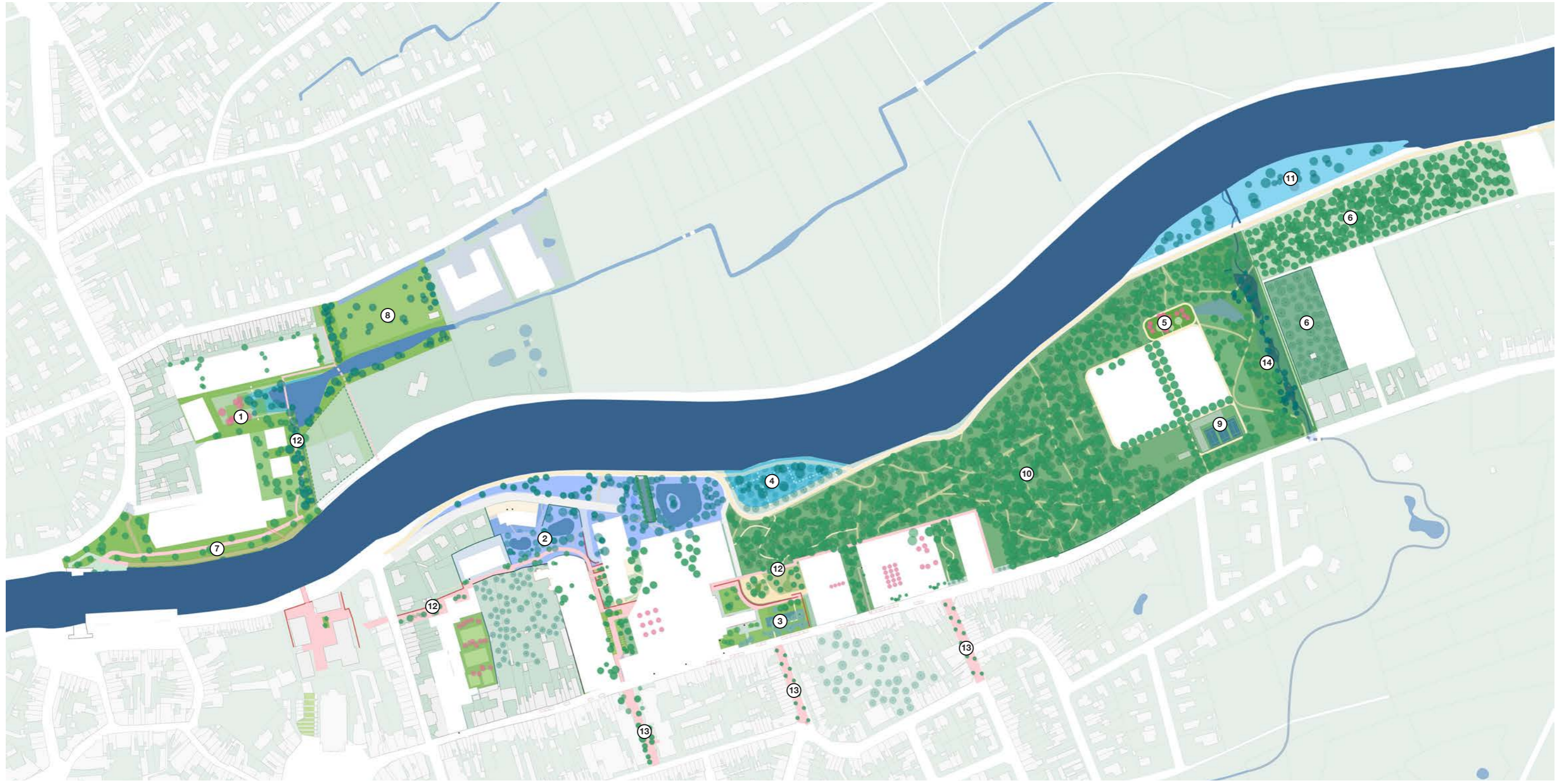
Het dijkpak maakt gebruik van de dijken en verbindt Wetteren met de Kalkense Meersen: zo is er vanaf de dijk zicht op zowel de Schelde als de Kalkense Meersen.

Dijk, locatie onbekend



Flankpad

Pad langs de flank van de Schelde, soms met haar voeten in het water. Parc du Chemin de Lile, Mutabilis Paysage, Nanterre



Tuinen

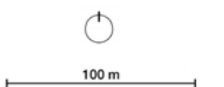
- ① Trageltuin
- ② Wattertuinen
- ③ Gedeelde infiltratietuin
- ④ Getijdetuin
- ⑤ Beweegtuin
- ⑥ Bostuin

Parken

- ⑦ Kadepark
 - ⑧ Castermeerspark
 - ⑨ Sportpark
- Parken
- ⑩ Bos
 - ⑪ Rivierbos

Verbindingen

- ⑫ Balkonroute
- ⑬ Scheldeprikker
- ⑭ Ecologische corridor Warandebek



We volgen voor de opbouw van het masterplan de landschappelijke logica van het gebied en proberen deze waar mogelijk te versterken. Dit betekent dat we uitgaan van de kenmerkende doorsnede van het gebied: de hoge en droge flank en overgang naar de natte Scheldevallei en de Kalkense Meerssen. **De bodem, het reliëf en het watersysteem spelen in het raamwerk een grote rol en vormen de basis voor de verdere ontwikkeling en krijgen een zichtbare plek in de openbare ruimte.** Waterstromen en -systemen worden zichtbaar met elkaar verbonden en er wordt gekeken naar de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater en grondwater.

We **vrijwaren het overstromingsgevoelig gebied van bebouwing** en andere verharding en de aanliggende gebieden van bijkomende bebouwing en verharding. Zo ontstaat maximaal ruimte voor water en de beleving van het Scheldelandschap. Op de lage plekken aan de zuidzijde van de Schelde maken we het water zichtbaar en behouden we bestaande vijvers en natte zones. Deze watertuinen vangen overtollig water op en dragen door hun rietvegetatie bij aan de waterkwaliteit en biodiversiteit. Hiermee passen ze in een klimaatadaptieve en gezonde buitenruimte. Aan de Tragelzijde wordt een collectieve tuin aansluitend aan de verder open te leggen Castermeerssloot gemaakt als centrale groenzone met volkstuinten en speelplekken. Hier is plek om overtollig hemelwater op te vangen. Zo ontstaat een logische overgang van de Kalkense Meerssen naar de kern van Wetteren.

Op de flank aan de zuidzijde worden infiltratietuinen aangelegd waarin afstromend water kan worden opgevangen, vastgehouden en infiltreren. Zo voorkomen we overlast van afstromend water naar de lager gelegen gebieden. Deze groene plekken in de verharde delen van het stedelijke gebied gaan naast wateroverlast ook hittestress tegen. Op de hoger gelegen zandige gronden dragen collectieve tuinen en groene speelpleinen bij aan de sociale cohesie en beweging. De tuinen sluiten aan bij het bestaande bos en vormen zo logische schakels tussen openbare en private delen.

Aan de oostzijde wordt de Warandebeek verder opengelegd zodat deze opnieuw kan gaan meanderen en transformeren naar een robuuste groenblauwe as. De beek is een ideale structuur om het provinciaal domein Den Blakken te verbinden met de Schelde. De meanderende beek en de boomstructuren vormen waardevolle structuren voor de migratie van diersoorten.



Trageltuin

Gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van de Kop van Tragel met ruimte voor moestuinten, spelvoorzieningen...
Volkstuin De 3 Platanen, Descombes / Technum, Oostende



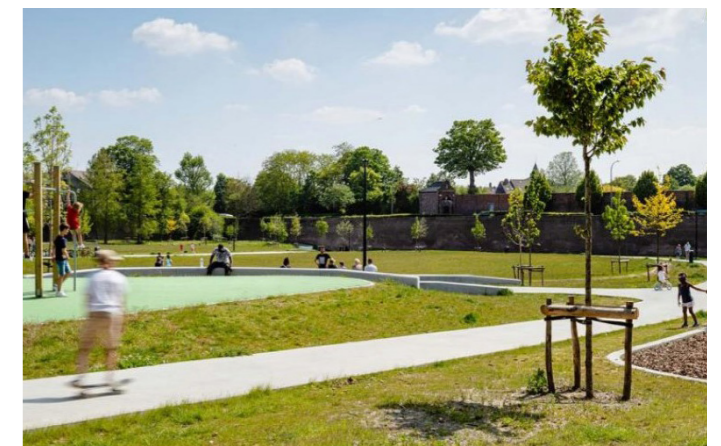
Watertuinen

Natte tuinen aan de Schelde.
ZOHO regentuinten, De Urbanisten, Rotterdam



Gedeelde infiltratietuin

Tuin met collectieve waterbergingsfunctie waar de beleving van water voorop staat.
Edinburgh raingardens, GHD, Melbourne



Sportbos

Zone voor bewegen en sporten.
Park Ter Walle, OTO Landscape, Mene

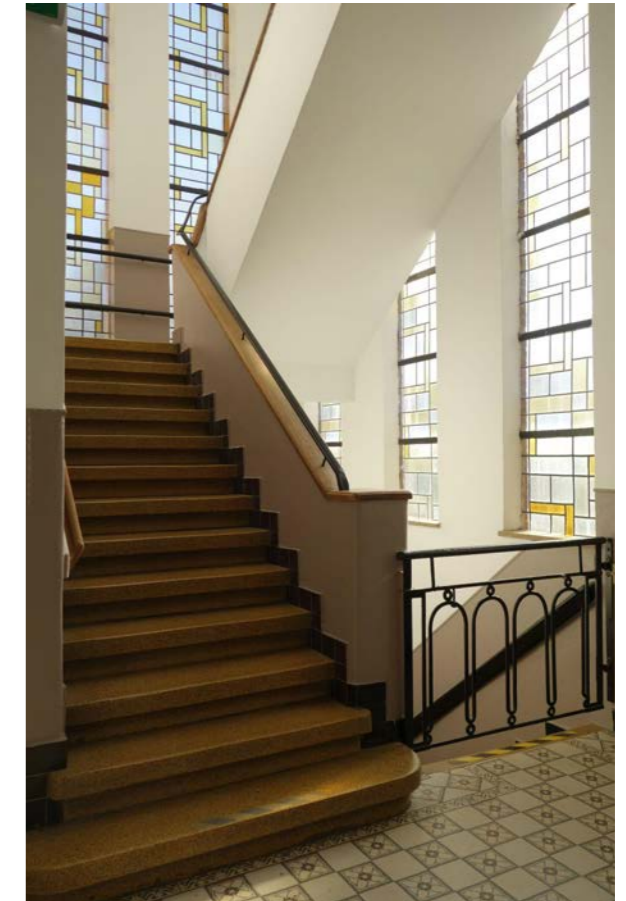
5.4 ————— conclusies en aanbevelingen circulair traject en buurtatelier

Binnen het traject 'Circulair Scheldepark Wetteren' werd zowel kwantitatief (doorrekenen van energie-, warmte- en waterstromen) als kwalitatief (in kaart brengen van het hergebruik- en herbestemmingspotentieel) met een circulaire bril naar het projectgebied en voorkeursscenario gekeken.

Binnen het voorkeursscenario verlaat het Sint-Jozefinstituut het schoolcomplex om elders een nieuwbouw te ontwerpen. Wat er concreet zal/kan gebeuren met de schoolsite blijft een blinde vlek. Het Bisdom engageert zich om voor de ontwikkeling van het schoolcomplex te zoeken naar een partner die de historische (architectuur)waarden zal behouden. **Het circulair traject leert ons bijkomend dat er heel wat potentieel is voor het hergebruik van materialen (bv. bakstenen, fabriekstegels, keramische vloertegels en sanitaire toestellen) binnen de schoolcluster. Er is ook heel wat ontwikkelingspotentieel voor de school binnen een tripartite: overheid - private actoren - anderen. Dit leidt tot meer slaagkansen en pleit voor het integreren van een vorm van onderwijs binnen deze site.** Het hergebruiken van de scholensite voor de school is dus aan te raden en wordt mee opgenomen binnen het masterplan.

Ook voor het Woonzorgcentrum Sint-Jozef is er heel wat potentieel voor het hergebruik van materialen (natuursteen vloertegels, sanitaire toestellen). Een gedeeltelijke renovatie van het gebouw (nieuwste vleugel) is nog meer gewenst en wordt mee opgenomen binnen het masterplan.

Het volledige rapport van het circulair traject kan nagelezen worden in het Boekwerk 'Circulair Traject Scheldepark Wetteren'.



Tijdens het tweede buurtatelier werd niet alleen ingegaan op het voorkeursscenario. Met buurtbewoners, leerkrachten, personeelsleden en gebruikers van het Scheldepark bespraken we mogelijk acties die de connectie tussen de buurt en het Scheldepark verder kunnen versterken.

Deze acties passen binnen de eerder voorgestelde verhaallijnen en vinden een mogelijke plaats binnen het voorkeursscenario. Hieronder staan de acht buurtacties die het meeste weerklank vonden op het buurtatelier.



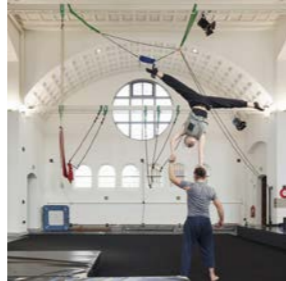
Dubbel gebruik plein, Tetra Architecten, Bouwmaterialendorp



Public pull-up bars, Scheldekaaien, Antwerpen

Delen van outdoor infrastructuur

Er lijkt nood te zijn aan een netwerk van verschillende soorten buitenplekjes om op verschillende manieren te kunnen gebruiken.



Circuskerk Malem, Gent



Ontmoetingsplek in de Sint-Pieterskerk, Galmaarden

De kapel als ontmoetingsruimte

Het enthousiasme om de Sint-Jozefkapel in te zetten als een multifunctionele cultuurplek voor Wetteren is groot.



Repaircafé Maakbaar, Leuven



Buurtatelier Assemble, Blackhorse Workshop

Atelierruimte en maakplekken

Bewoners hebben zeer uiteenlopende ideeën van hoe dit soort werkruimtes kan worden ingericht.



Skatepark Ursulines, Brussel



Artistieke vrijeplaats Den Denker, Sint-Niklaas

Outdoor ontmoetingsplekken voor jongeren

Bewoners geven aan dat er een netwerk van groene ontmoetingsplekken voor jongeren moet worden aangelegd.

Atelierruimte en werkplekken
Er is nood aan atelierruimte, maar ook verenigingsruimte, vergaderplekken, gedeelde werkplekken en kantoren. Om dit betaalbaar te houden is een goede samenwerking met de gemeente nodig!

Gedeelde buurt- en zorgtuinen
Dit soort tuinen is een ideale plek om verschillende generaties bij elkaar te brengen.

Duurzame (deel)mobiliteit
Het gebrek aan publieke laadpalen is voor mij vandaag een drempel om elektrisch te beginnen rijden.

Fietsherstelplaatsen en -pompen
Voor middelbare scholieren is dit echt een prioriteit!

Plekken voor natuur
Ook aan de Kop van Tragel is er nood aan groene ontmoetingsplekken.

Delen van outdoor infrastructuur
Er komt vaak familie op bezoek bij bewoners van het woonzorgcentrum en het ziekenhuis. Ook voor hen is een veilige overdekte buitenruimte gewenst.

De kapel als ontmoetingsruimte
Dit ontbreekt in Wetteren! Een professioneel ingerichte plek voor concerten, lezingen, tentoonstellingen en andere culturele activiteiten.



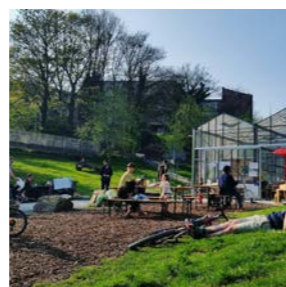
Stiltegebied Bornem, Regionaal Landschap Schelde-Durme



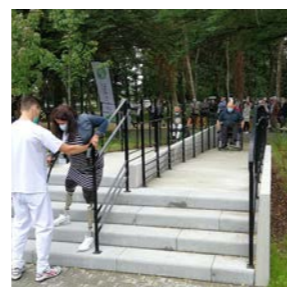
Natuuroase Chartreuzenbos Holsbeek (Agentschap Natuur en Bos)

Plekken voor natuur

Net zoals bij de jongeren ontmoetingsplekken wordt er gevraagd naar een netwerk van verschillende groene plekjes.



Buurttuinieren op Parckfarm, Brussel



Revalidatietuin, Ziekenhuis Geel

Gedeelde buurt- en zorgtuinen

De interesse voor tijdelijke ingebruikname van restgronden door buurtbewoners toont de duidelijke wens naar gedeelde tuinen.



Het Fietsatelier, Mechelen



Fix&Go, Eeklo

Fietsherstelplaatsen en -pompen

Er is veel vraag naar dergelijke faciliteiten, zeker op maat van jongeren.



Hoppinpunt, Kunstberg, Lummen, ILB architecten, Nexilis en BTA



BAQME, deelsysteem voor bakfietsen

Duurzame (deel)mobiliteit

Er is duidelijk veel vraag naar verschillende acties rond duurzame (deel)mobiliteit in Wetteren met de gemeente als initiatiefnemer.



ALGEMENE RANDVOORWAARDEN EN PRINCIPES

- Een gefaseerde transformatie naar een gemengd gebied voor wonen, bedrijvigheid en park.
- Het project bevat een groene en recreatieve verbinding vanaf de Fietsbrug tot aan de Kasterstraat die een fiets- en wandelpad bevat. Deze verbinding kan oostelijk of westelijk van de percelen van de villa's gelegen zijn.
- De fietsbrug moet via de trap in het groen landen en aantakken op de verbinding. Op die manier brengen we de Kalkense Meersen in beleving dicht bij het centrum.
- Residentiële functies moeten hun adressen aan de kwalitatieve publieke ruimte hebben (bijvoorbeeld op een door de fietsbrug toegankelijke plint of aan de Trageltuin).
- De residentiële ontwikkelingen bovenop de economische plint worden ook toegankelijk via de fietsbrug. Anderzijds maakt de ontwikkeling van de economische plint, via een lift en deze rechtstreekse verbinding, de fietsbrug vlotter toegankelijk voor personen met een beperking.
- De koppen van de economische plint bevatten bijzondere functies (wonen, kantoren, horeca, voorzieningen..).
- In de eerste fase wordt 30% ontharding gerealiseerd. Finaal realiseert het project een ontharding van 30% op de site.
- Alle KMO-units en parkeerfaciliteiten worden ontsloten via een interne logistieke koer. Er is geen logistieke ontsluiting meer mogelijk via de Tragelweg.
- Binnen de ontwikkeling van de economische plint en het wonen aan het water wordt het parkeren geclusterd in een ondergrondse parking. Een randparking voor het centrum van Wetteren (circa 50 parkeerplaatsen) wordt mee opgenomen. De parkeernood voor de ontwikkelingen rond de Trageltuin wordt geclusterd in een parkeerpocket aan de Kasterstraat.
- De zuidelijke economische plint moet terugspringen t.o.v.

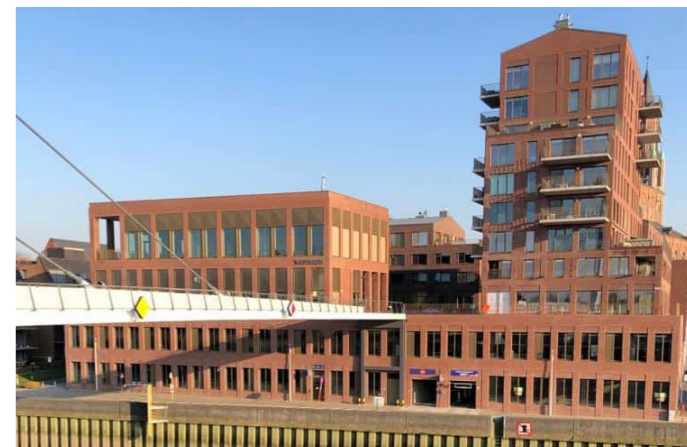
- de huidige bouwlijn om zo de Tragelweg te verbreden en te vergroenen.
- De hoogte-verdeling van het project is ondergeschikt aan de Rode Heuvel.
- Het project voorziet in een overgang naar de eengezinswoningen richting de Kasterstraat.
- Het Tragelgebied wordt optimaal landschappelijk ingericht als een schakel tussen het stedelijk weefsel en de Kalkense Meersen.
- De Trageltuin wordt ingericht als collectief en publiek toegankelijk woongroen met ruimte voor o.a. moestuinen, spelvoorzieningen, waterbuffering,...
- Het Castermeerspark wordt ingericht als een publiek toegankelijk gebied waarbij de nadruk ligt op waterberging, -infiltratie en het versterken van de ecologische kwaliteiten.

TOELICHTING VAN GEMAAKTE KEUZES IN HET VOORKEURSSCENARIO

- 1 Er wordt gekozen voor een gemengde kwalitatieve woon-werk wereld. Hiermee wordt ingegaan op de maatschappelijke nood aan KMO-zones in Wetteren. Dit uit zich in een economische plint met KMO-units en meergezinswonen erbovenop. Deze verweving moet voldoende kwaliteiten garanderen voor het wonen waarbij rekening wordt gehouden met geluid, mobiliteit of overlast. De KMO-units worden ontsloten via een logistieke koer, aangesloten op de Kapellendries. De meest zuidelijke plint kan in een eerste fase gerealiseerd worden terwijl de Agref-fabriek nog in werking is. Het dak van de economische plint vormt een verhoogd maaiveld voor

de meergezinswoningen. Een maaiveld dat de nodige woonkwaliteit en vergroening biedt, en rechtstreeks wordt aangesloten op de fietsbrug. De meergezinswoningen hebben hun adres op de verhoogde plint en kijken uit over de Schelde, het Tragelgebied en de Kalkense Meersen.

- 2 Een tweede economische plint met KMO-units wordt ontsloten door dezelfde logistieke koer en bevat tevens ook ruimte voor kantoren en diensten.
- 3 Het project bevat een groene en recreatieve verbinding vanaf de Fietsbrug tot aan de Kasterstraat die een fiets- en wandelpad bevat. Deze verbinding kan oostelijk of westelijk van de percelen van de villa's gelegen zijn. Deze doorsteek wordt gerealiseerd op korte termijn (eerste fase van de ontwikkeling) en zorgt ervoor dat recreanten zich op een aangename en veilige manier tussen de fietsbrug en de Kasterstraat kunnen verplaatsen, maar vormt ook een alternatief voor actieve weggebruikers uit de noordelijke woonwijken om de Kapellendries (gedeeltelijk) te vermijden.
- 4 De woonontwikkeling in het binnengebied kan uitgevoerd worden in een tweede fase, wanneer de betoncentrale Agref verdwijnt. De woonontwikkeling bevat een mix aan grondgebonden- en meergezinswoningen en voorziet zo een overgang naar het wonen langs de Kasterstraat.
- 5 De hogere woonvolumes, die de grens met het open ruimte gebied markeren, staan enerzijds in relatie tot de naastgelegen percelen met villa's (beperken van hoogte, voldoende afstand nemen), anderzijds vormen zij de 'poort' tot het stedelijk gebied, komende van de Kalkense Meersen en het Kasterpark. De plint bevat bij voorkeur een publieke functie (bv. horeca) op het maaiveld die een onthaalplek voor de Kalkense Meersen kan zijn.
- 6 De financiële doorrekening toont aan dat er een grote compensatie nodig is in bijkomende groepswooningbouw elders om de villa's te compenseren en te vervangen door ecologische zone. De planningsopgave rond de strikte beperking van de bouwmogelijkheden van de zonevreemde bebouwing blijft overeind. Het Tragelconsortium onderzoekt of het mogelijk is de percelen op te nemen in hun ontwikkeling. In dat geval wordt er geen nieuwe woonontwikkeling op de percelen toegelaten.
- 7 De weide aan de Kasterstraat wordt gevrijwaard van bebouwing en ingericht tot het beschermen van de bestaande natuur. Een verdere bebouwing langs de Kasterstraat is niet te verantwoorden vanuit de raamwerk ambities rond ontharding, bouwen in overstromingsgevoelig gebied, duurzame kwaliteit enzovoort.
- 8 De financiële doorrekening toont aan dat er een enorme compensatie nodig is in bijkomende groepswooningbouw elders om de bedrijven te compenseren en te vervangen door een ecologische zone. Aangezien de noodzaak van de uitbouw van een ecologische verbinding op het terrein van de bedrijven beperkt is, wordt ervoor gekozen de bedrijven te behouden en in te zetten op een vergroening van de achterzijde van de percelen en gebouwen in samenspraak met de eigenaars.
- 9 Aquafin toont zelf het initiatief om de ecologische kwaliteit op hun perceel te verhogen door o.a. het herprofilieren van grachten en het vergroenen van de perceelsranden. De aanleg van een pad langs de Castermeersloot over het terrein van Aquafin wordt onderzocht door Aquafin in samenspraak met de gemeente Wetteren.



(A) Wonen aan het water

Wonen aan het water is uniek en verdraagt gerust een hoogte-accent op de koppen met uitzicht op het water. De fietsbrug sluit rechtstreeks aan op de verhoogde plint en zorgt voor een goede toegankelijkheid. Rode Heuvel, AWG Architecten i.s.m. OKRA landschapsarchitecten, Wetteren



(B) Wonen op een economische plint

Verweving van woon-werkfuncties zorgen voor dynamiek. Het wonen op een economische plint wordt kwalitatief ingericht door een aangenaam en groen verhoogd maaiveld met een goede toegankelijkheid.

ity, Bogdan & Van Broeck, Anderlecht



(C) Wonen in het park

Wonen aan het park met het adres aan een kwalitatieve (collectieve/publieke) buitenruimte.

Centrale Werkplaatsen, Bogdan & Van Broeck, Leuven



BASISINFORMATIE VOORKEURSSCENARIO

- A** Grondgebonden wonen en meergezinswonen
 Footprint: 2604 m²
 Aantal bouwlagen: 2-3
 BVO: 5208 m²
 Aantal wooneenheden: 26

- B** Meergezinswonen
 Footprint: 540 m²
 Aantal bouwlagen: 2-3
 BVO: 2160 m²

- C** Meergezinswonen
 Footprint: 800 m²
 Aantal bouwlagen: 5-7
 BVO: 9600 m²

- D** Economische plint met kantoor/dienstenruimte bovenop
 Footprint: 1886 m²
 Aantal bouwlagen: 1 (sokkel)
 BVO: 2996 m²
 Aantal KMO-units: 10

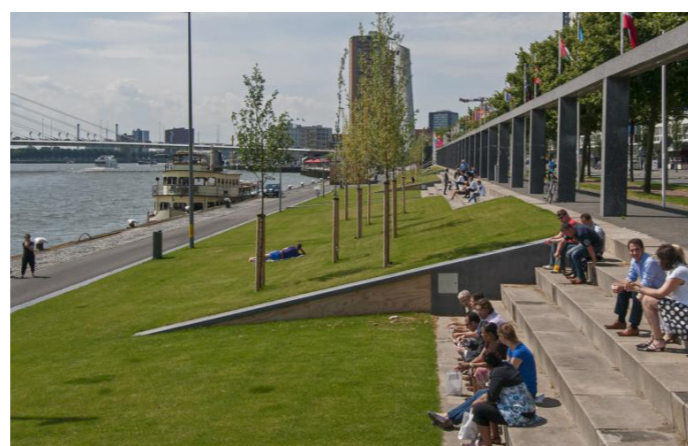
- E** Economische plint met meergezinswonen bovenop
 Footprint (incl. woontoren): 4879 m²
 Footprint (excl. woontoren): 5292 m²
 Aantal bouwlagen: 1 (sokkel), 3-7 wonen
 BVO: 2996 m²
 Aantal KMO-units: 25
 Aantal wooneenheden: 96

- Aantal wooneenheden (fase 1): 96
 Totaal aantal wooneenheden (fase 1+2): 201, waarvan
 171 appartementen en 26 grondgebondenwoningen
 Totaal aantal bewoners: +/- 570
 Totaal aantal KMO-units: 35



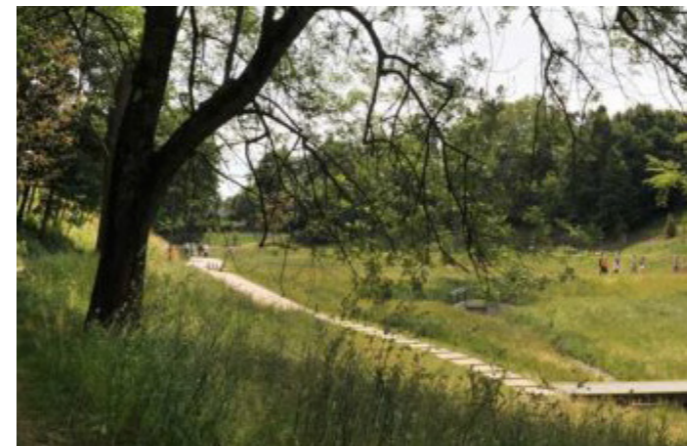
① Trageltuin

Gemeenschappelijke tuin voor de bewoners van de Kop van Tragel met ruimte voor moestuinen, spelvoorzieningen...
 The Vanier Collective gardens, Onbekend, Montreal



② Kadepark

Er worden ontwerp oplossingen bedacht om de harde kade wand te verzachten en te vergroenen en de beleving van het water te vergroten voor de woonontwikkeling en de gebruikers van de Tragelweg.
 De Boompjes, Onbekend, Rotterdam



③ Castermeerspark

Ecologische zone rond de Castermeersloot waar de nadruk ligt op het beschermen van de bestaande natuur en als primaire doelstelling infiltratie en waterberging heeft.
 Parc Du Valon, Ilex, Lyon



③ Castermeerspark

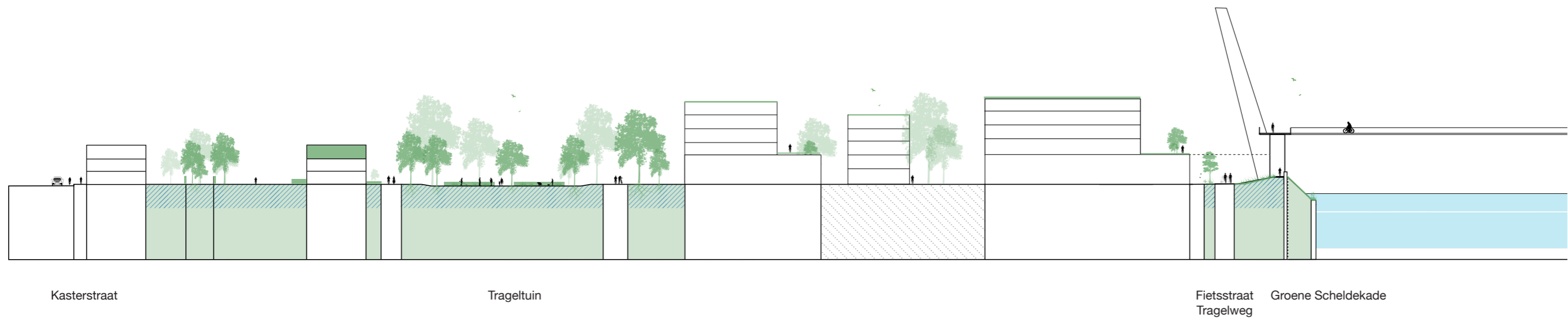
Het extensieve park biedt op enkele plekken ruimte aan een natuurspeelplek.
 Green Footprints, SLA landscape, Bornholm



Zicht op de vergroende Tragelweg, economische plint, verhoogd maaiveld met aansluiting op de fietsbrug...



Zicht op het gemeenschappelijke Tragelpark en de Castermeerssloot.



Kasterstraat

Trageltuין

Fietsstraat
Tragelweg

Groene Scheldekade



ALGEMENE RANDVOORWAARDEN EN PRINCIPES

- Wonen, zorgen en leren aan het balkon met de voeten in het water en zicht op het bos.
- Het balkon bakent de zone af waarin nog gebouwd kan worden. Bebouwing ten noorden van de Balkonroute richting de Schelde wordt een halt toegeroepen: bijvoorbeeld de vijvers langs het Sociaal Huis kunnen niet als bouwgrond worden beschouwd.
- Gebouwen profiteren van hun ligging langs het balkon: bijzondere en/of collectieve functies zoals de leefruimte van het woonzorgcentrum en de refter van de scholen richten zich naar het balkon.
- De balkonroute vormt de ruggengraat van het stedelijk balkon, verbindt de verschillende functies onderling en zorgt voor een kwalitatieve trage verbinding tussen de functies en de (boven)lokale parkeerfaciliteiten.
- De verschillende ruimtevragen die worden geprojecteerd op het stedelijk balkon zorgen voor de noodzaak aan compact bouwen.
- Er wordt een stedelijk en denses beeld gecreëerd vanaf het centrum langsheen het stedelijk balkon.
- Groene Scheldeprickers brengen het centrum van Wetteren via klimaatadaptieve groene lanen tot aan de Schelde.
- Binnen het stedelijk balkon wordt de nadruk gelegd op collectieve buitenruimtes, die eventueel af en toe ook publiek opengesteld kunnen worden.
- Ter hoogte van de brandweerlus aan het kinderdagverblijf daalt de Balkonroute (op een inclusief toegankelijke manier) neer in een groene omgeving.
- Het voorplein van het Kasteel wordt ingericht met een gedeelde kasteeltuin, met ruimte voor de infiltratie van water. De muren voor het voorplein verdwijnen om zo een inclusievere en beter zichtbare omgeving te creëren.
- Alle waardevolle bomen blijven behouden.

TOELICHTING VAN GEMAAKTE KEUZES IN HET VOORKEURSSCENARIO

- 1 Het OCMW Wetteren zal een denkproces doormaken over hun zorgvisie. Het voorkeursscenario anticipeert op de visie in opmaak door een mogelijke uitbreidingszone voor het woonzorgcentrum te voorzien binnen de eigen percelen van het OCMW. Er wordt geopteerd voor een compact gebouw op de huidige parking. De vijvers naast het Sociaal Huis liggen buiten de Balkonroute en kunnen dus langer niet als bouwgrond beschouwd worden. De relatie met de balkonroute, keermuur en lager gelegen watertuinen, het perceel van de fotograaf en de aansluiting met het bestaand woonzorgcentrum en de assistentief flats is hierbij van belang. Het volume-onderzoek voor deze uitbreiding bevindt zich in bijlage.
- 2 Indien uitgegaan wordt van een uitbreiding van het Woonzorgcentrum Schelderust op de parking, kan in de toekomst het meest zuidelijke deel aan de Wegvoeringstraat worden herbested (wonen, school...). Randvoorwaarden voor deze herbesteding zijn de naastliggende Scheldepricker waarvoor ruimte moet worden voorzien en het verplicht voorzien van een (ondergrondse) gedeelde parkeeroplossing voor het woonzorgcentrum en de herbestede functie.
- 3 De buitenruimten rond de Assistentief flats Scheldezicht en het Woonzorgcentrum Schelderust worden inclusiever toegankelijk gemaakt door het aansluiten van de Balkonroute. Het volume van de Assistentief flats Scheldezicht wordt in het voorkeursscenario als bestaand behouden.

4 Een optimalisatie van de vergunde basisschool is op zijn plaats: het gebouw kan beter ontworpen worden in relatie met haar omgeving. Toegankelijkheid, integratie/relatie van de school met de bestaande schoolgebouwen, compactheid en topografie zijn belangrijke aandachts- en werkpunten. In het voorkeursscenario wordt daarom een optimalisatie van het langgerekte volume voorgesteld, om zo de herbestedingsmogelijkheden van de scholencluster niet te hypothekeren en de toegankelijkheid van de Balkonroute niet in gevaar te brengen. Idealiter wordt de nieuwe basisschool ontworpen in relatie tot een renovatie van het oude dameshuis en de andere schoolgebouwen.

5 De maatschappelijke verantwoordelijkheid voor de renovatie van de erfgoedpanden staat onder spanning door de erfpachtregeling tussen school en Bisdom die beiden de verantwoordelijkheid niet (kunnen of willen) opnemen. Het Bisdom engageert zich daarom om voor de ontwikkeling van het waardevol patrimonium te zoeken naar een partner die bij een herbesteding de historische (architectuur)waarden zal en kan behouden en ook gemeenschapsvoorzieningen integreert in het geheel. Het in kaart brengen van de herbestedingsmogelijkheden van de scholencluster kadert binnen het traject 'Circulair Wetteren' (zie 5.4 Conclusies en aanbevelingen Circulair Traject). Herbruik van de scholensite voor de school zou een goed idee zijn.

6 Het volume van het Kinderdagverblijf Sint-Jozef wordt in het voorkeursscenario als bestaand behouden. Het rondpunt en de toegankelijkheid tot het Kinderdagverblijf wordt herdacht: een kiss&ride wordt opgenomen in de gedeelde ondergrondse parking van het Sint-Jozefinstituut.

7 Een nieuwbouw Sint-Jozefinstituut wordt voorzien op het bouwveld tussen het Kasteel en de Assistentief flats Sint-Jozef. Dit volume voorziet in een ondergrondse parking. Aan de Wegvoeringstraat kan hoger worden gebouwd, richting het bos wordt het aantal bouwlagen beperkt om de vista vanuit het Kasteel te garanderen. Een belangrijke randvoorwaarde voor dit bouwveld is het behoud van de Mammoetboom op de huidige parking. Het compacte bouwveld zorgt ervoor dat gestapeld bouwen hier gewenst is en moedigt ook aan tot het functioneel inrichten van de daken. Indien het Sint-Jozefinstituut toch in de bestaande scholencluster kan blijven, wat preferentieel is, geeft dit de mogelijkheid tot de uitbouw van een scholencluster en kan dit bouwveld gebruikt worden voor het woonzorgcentrum Sint-Jozef of voor een ontwikkeling die rekening houdt met de aanwezigheid van het waardevol patrimonium maar wel zorgt voor een financiële hefboom i.f.v. de renovatie ervan. Uit het circulair onderzoek blijkt dat dit bouwveld potentieel meer kan opbrengen dan (enkel) school - dus er dient overwogen te worden in het herbestedingsonderzoek waar de school zich best inpast en welke potenties er zijn voor privaat kapitaal om de volledige site op te waarderen.

8 Het volume van de assistentief flats Sint-Jozef wordt in het voorkeursscenario als bestaand behouden.

9 Een nieuwbouw woonzorgcentrum Sint-Jozef wordt ingetekend op het bouwveld ten oosten van de assistentief flats. Het woonzorgcentrum deelt een ondergrondse parking met de Assistentief flats. De nieuwste vleugel wordt bij voorkeur gerenoveerd (zie ook 5.4 Conclusies en aanbevelingen Circulair Traject).

Een andere intekening van het woonzorgcentrum, die na het opstellen van het voorkeursscenario in samenspraak met het projectteam werd opgesteld, wordt hiernaast getoond.

10 In het voorkeursscenario wordt de mogelijkheid vrijgehouden om de oostelijke vleugel van het woonzorgcentrum te renoveren en herbesteden tot bijvoorbeeld een woonfunctie aan het bos met maximale ambities rond klimaat robuustheid.



3 7 Compacte schoolgebouwen

Nieuwe ontwikkelingen worden compact gebouwd: verdichting, renovatie en hergebruik staan voorop. Ook kleine inbreidingsprojecten passen binnen deze ambitie.

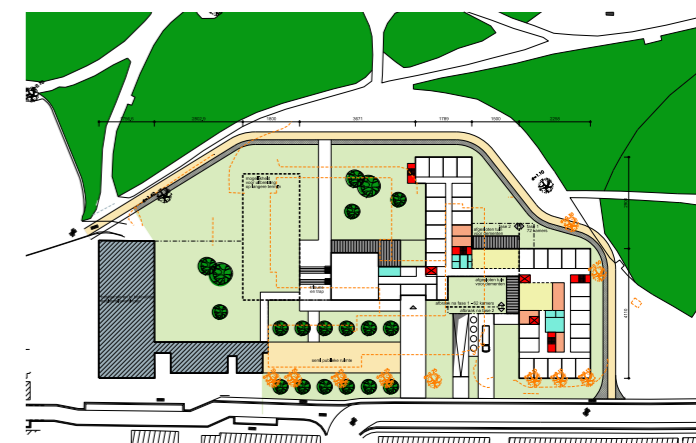
Basisschool De Springplank, Karton 123 & Tom Thys Architecten, Brugge



1 9 Bouwen aan het balkon

Gebouwen profiteren van hun ligging langs het balkon: bijzondere functies zoals de leefruimte van het woonzorgcentrum richten zich op en geven rechtstreeks aansluiting tot het balkon.

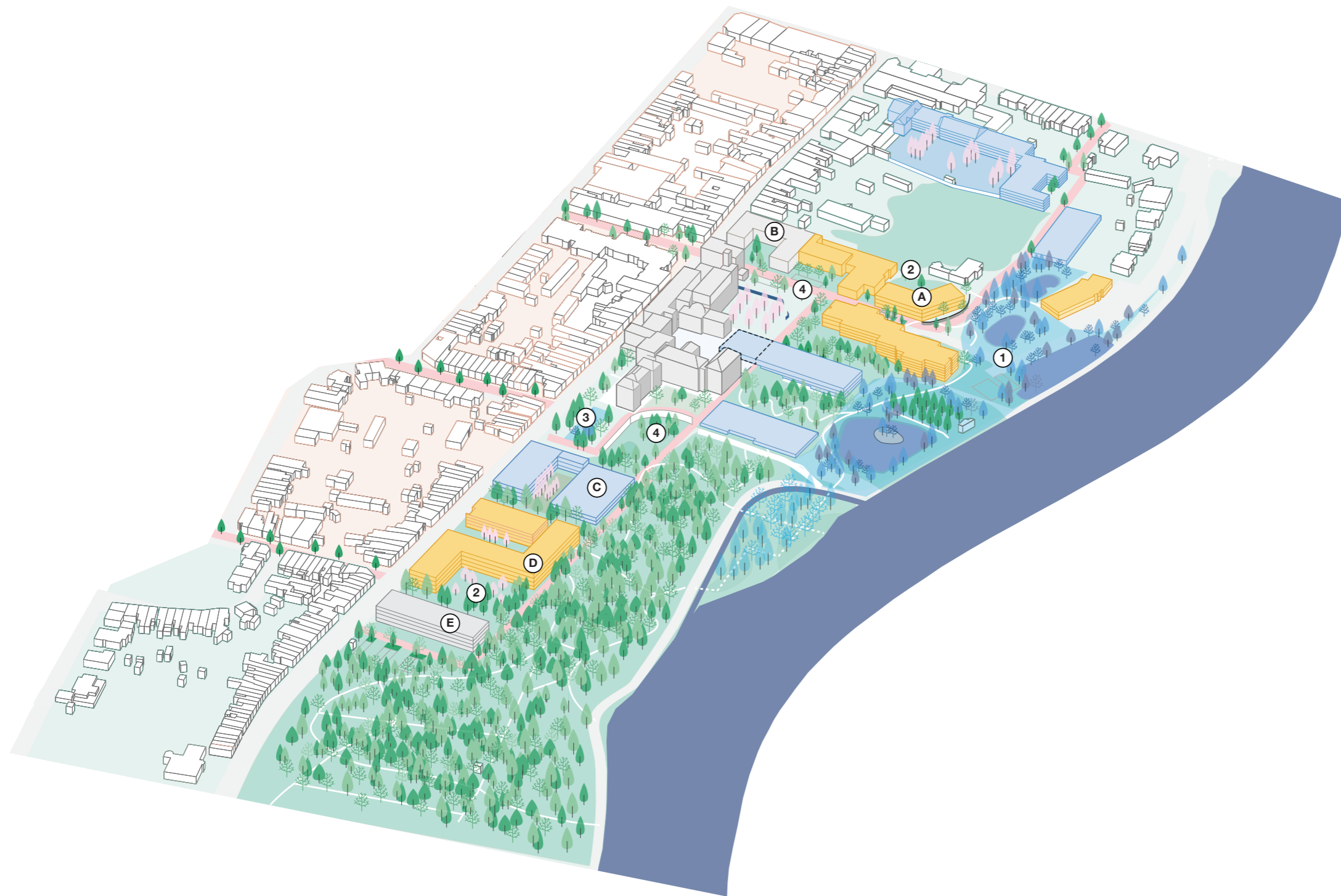
OCMW Nevele, 51N4E, Nevele



7 Alternatieve intekening WZC Sint-Jozef

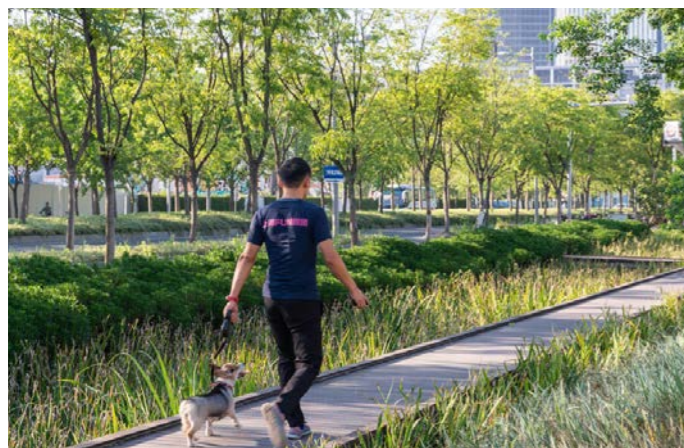
Gefaseerde vernieuwbouw van het WZC. Hierin wordt de nieuwste vleugel niet gerenoveerd. Een kwaliteit van deze intekening is dat de Scheldepricker toekomst op een semi publieke groene ruimte en het organiseren van de collectieve functies aan de Balkonroute.

M4 Architecten



BASISINFORMATIE VOORKEURSSCENARIO

- (A)** Uitbreiding Woonzorgcentrum Schelderust
Footprint: 800 m²
Aantal bouwlagen: 3
BVO: 2400 m²
- (B)** Ontwikkelingszone
Footprint: 900 m²
Aantal bouwlagen: 3
BVO: 2700 m²
- (C)** Sint-Jozefinstituut
Footprint: 2600 m²
Aantal bouwlagen: 2-3
BVO: 8200 m²
- (D)** Woonzorgcentrum Sint-Jozef
Footprint: 2290 m²
Aantal bouwlagen: 1, 4
BVO: 8200 m²
- (E)** Ontwikkelingszone
Footprint: 1150 m²
Aantal bouwlagen: 4
BVO: 4600 m²
Aantal wooneenheden: +/- 38
Aantal bewoners: +/- 115



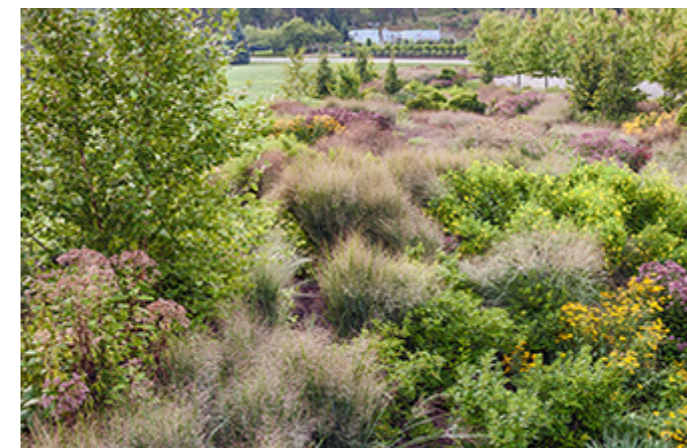
① Watertuinen

De watertuinen vangen het afstromende water op in open vijvers. Bij grote piekbuien houden ze het water vast. Ze vormen koele waterrijke plekken langs de Schelde en vormen een stapsteen voor soorten.



② Zorgtuin

De zorgtuinen vormen het groene verlengstuk van de verzorgingshuizen en dragen bij aan zowel de fysieke als geestelijke gezondheid van de bewoners.



③ Gedeelde infiltratietuin

De gedeelde infiltratietuin is breed publiek toegankelijk en staat in functie van zowel de school als educatieve buitenruimte, als het kasteel. Cornell Botanic Gardens Bioswale, Irene Lekstutis, Ithaka

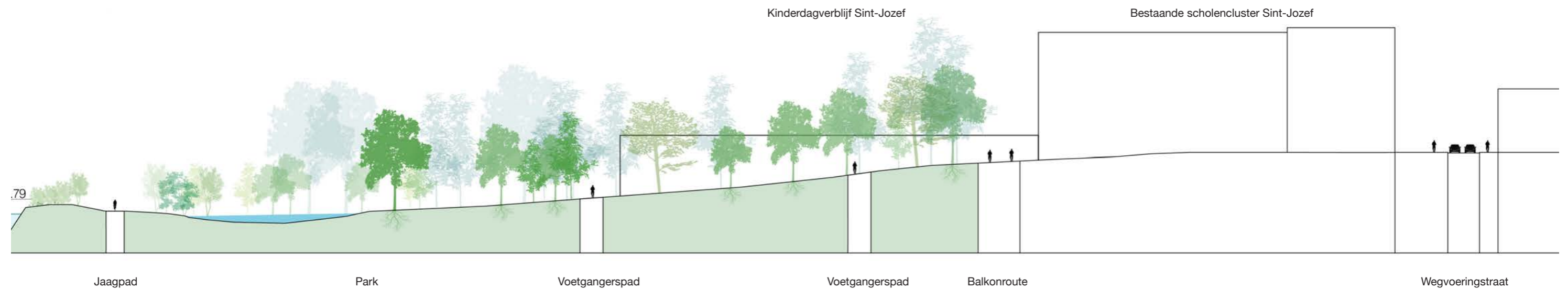


④ Balkontuin

Verspreid op en aan de balkonroute liggen groene balkontuinen die samen een aantrekkelijk kralensnoer vormen langs de route. Gemeenschapstuin, Lauderdale



Zicht vanuit het bos op de collectieve infiltratietuin, groene speeltuin en de nieuwbouw van het Sint-Jozefinstituut.





ALGEMENE RANDVOORWAARDEN EN PRINCIPES

- Een gezonde sportcluster met ruimte voor mens en dier. Je kan hier revalideren en sporten in een groene omgeving.
- De brede omgeving van het Provinciaal Domein Den Blakken wordt gevrijwaard als groene ruimte voor de toekomst (cfr. het woon-parkkarakter voor woningen langs Beukendreef en Karl de Bruchyiaan).
- De beeldkwaliteit langsheen de Wegvoeringstraat als een groen-dooraderd woonweefsel: doorwaadbaarheid van de Wegvoeringstraat met groene doorzichten is een belangrijk aandachtspunt. Verdere appartementisering langsheen de Wegvoeringstraat wordt tegengegaan.
- Uitbouw van een groene en ecologische corridor (met een breedte van ten minste 50 meter) die natuurdomein Den Blakken met de Schelde en de Kalkense Meersen verbindt. In deze corridor wordt ruimte voor waterberging voorzien. De Warandebeek wordt in deze corridor al dan niet opengelegd.
- Realiseren van een bovenlokale parkeerpool met overstapfunctie ter hoogte van het A.S.Z. Campus Wetteren.
- Goede regulering van het bedrijf op domein De Bing zodat de impact op de omgeving niet toeneemt en de landschappelijke kwaliteit versterkt wordt.

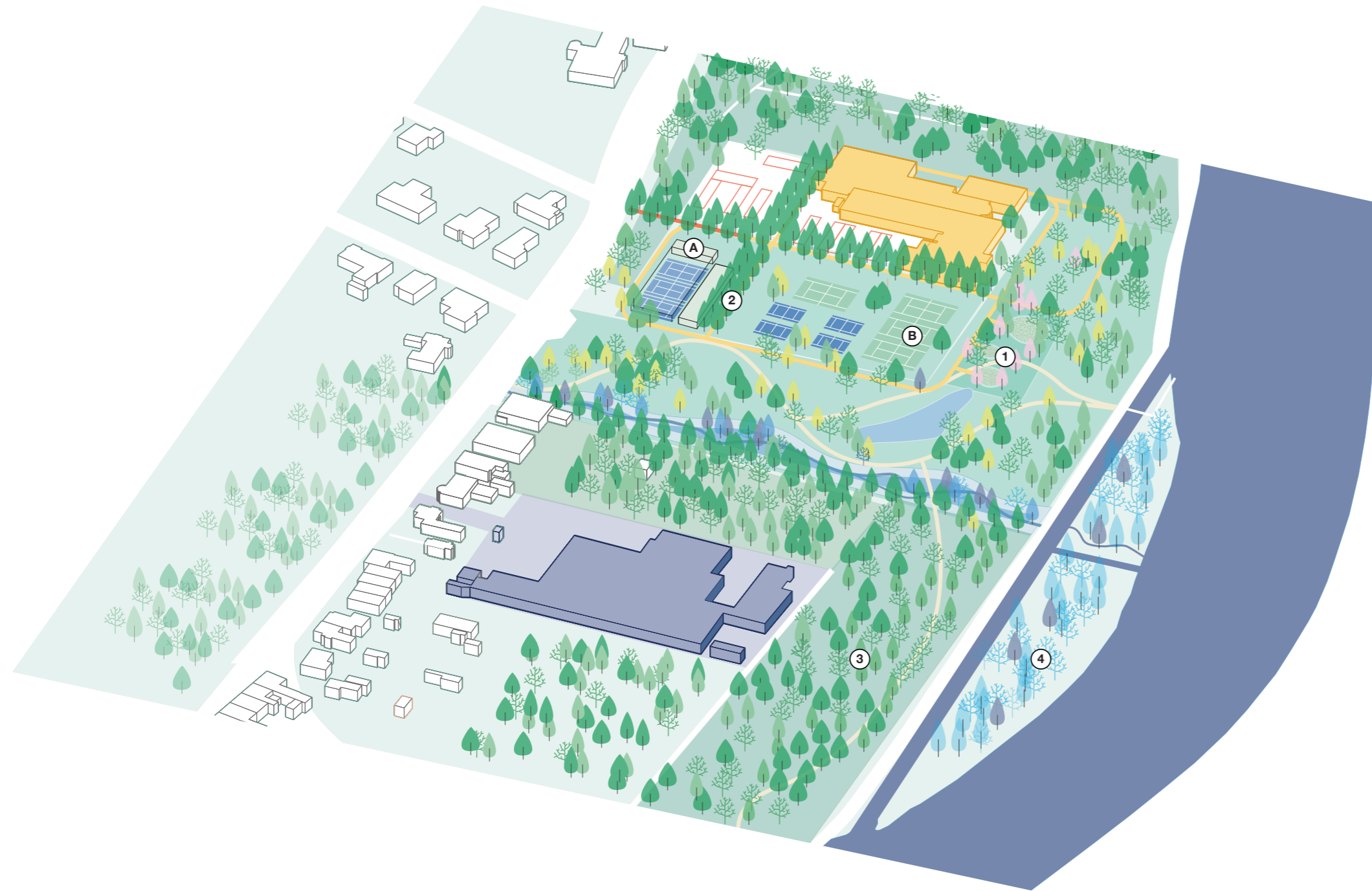
TOELICHTING VAN GEMAAKTE KEUZES IN HET VOORKEURSSCENARIO

- 1 Het A.S.Z. heeft geen uitbreidingsnood en het volume wordt in het voorkeursscenario dus als bestaand behouden. Er wordt ingezet op het ontharden van de zone achteraan het A.S.Z. en het parkeren wordt aan de voorzijde geclusterd. Voor leveringen/afval/diensten wordt de toegankelijkheid via een lus gegarandeerd.
- 2 Een parkeerpool met overstapfunctie wordt voorzien aan het A.S.Z. Campus Wetteren en heeft ruimte voor laadpalen, deelmobiliteit, fietsenstalling, bushalte.. De parkeerpool vangt het verkeer richting het centrum, komende van het oosten, op en doet daarnaast ook dienst als gedeelde parking voor het bestemmingsverkeer gericht op Den Blakken, het A.S.Z. en de sportcluster Racing Wetteren.
- 3 De beweegtuin vormt een verplaatsing van de bestaande revalidatiepaden ten westen van het A.S.Z. en kan in relatie met de sportinfrastructuur (tennis- en padelvelden) worden aangelegd als een sport- en zorgcluster. De nadruk ligt hier op het bewegen en revalideren. Indien gebundeld/gestapeld met de kantine en de sportvelden is er ook mogelijkheid om een zorggerelateerde functie (kinépraktijk, indoor revalidatieruimte) te voorzien.
- 4 In het voorkeursscenario worden de tennis- en padelvelden stelselmatig verplaatst richting het A.S.Z. op de terreinen van het voormalig voetbalveld van Racing Wetteren. Voordelen van deze verplaatsing zijn:
 - Mogelijkheid tot de uitbouw van een sport- en zorgcluster met het A.S.Z.

- Uitbouw van een nieuwe kantine voor de tennis- en padelclub waarin ook ruimte kan zijn voor sportgerelateerde functies zoals een kinesist.
- Parkeeroplossing voor de tennis- en padelclub kan gevonden worden in de parkeerpool op site van het A.S.Z.
- Mogelijkheid tot het aanleggen van drie overdekte padelvelden, als een cluster van bebouwing samen met de kantine en het ASZ.
- Preferentiële ligging van de ecologische corridor: aangesloten op Den Blakken, in de nabijheid van het minste verlichting (vleermuizen), de mogelijkheid om de ingebuisde Warandebeek te betrekken, alsook de (niet toegankelijke) tuinen in ecologisch beheer van eigenaar De Bing.

Een nadeel van deze verplaatsing voor de tennis- en padelclub is het financiële kostenplaatje.

- 5 Uitbouw van een groene en ecologische corridor (met een breedte van ten minste 50 meter) die natuurdomein Den Blakken met de Schelde en de Kalkense Meersen verbindt. De corridor is toegankelijk voor wandelaars en er wordt maximaal ingezet op flora, fauna en water. In de corridor worden vleermuisvriendelijke maatregelen genomen, zoals het beperken van verlichting en voldoende hoge bomen. De corridor ligt bij voorkeur op de locatie van de huidige tennisvelden. Indien dat om organisatorische redenen niet kan, ligt deze tussen het ziekenhuis en de tennis op de plek van de voormalige voetbalvelden.
- 6 Het in ecologisch beheer plaatsen van de tuinen van eigenaar de Bing wordt aangeraden en opgenomen in een engagementsverklaring. De tuinen worden bosrijk ingericht en verlichting wordt beperkt.
- 7 De Bomentuin wordt extra bebost om zo de vlucht van vleermuizen te faciliteren en verlichting wordt er beperkt. Het is een minder toegankelijke zone met de nadruk op fauna en flora.
- 8 Het bestaande bedrijf op de Bing-site blijft in het voorkeursscenario onveranderd en wordt dus niet als een probleem beschouwd. Dit op voorwaarde dat de impact op de omgeving (mobiliteit, lawaai...) goed bewaakt blijft door regulering van de lokale overheid en planologisch door het in kaart brengen van de mogelijkheden voor deze zonevremde bedrijvigheid.



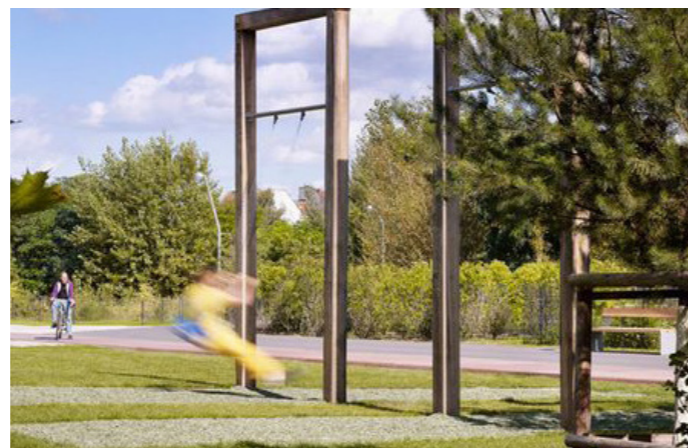
BASISINFORMATIE VOORKEURSCENARIO

- (A)** Kantine sportcluster
 Footprint: 525 m²
 Aantal bouwlagen: 1
 BVQ: 525 m²
- (B)** Sportcluster
 Vier tennisvelden (open)
 Vier padelvelden (open)
 Drie padelvelden (overdekt)



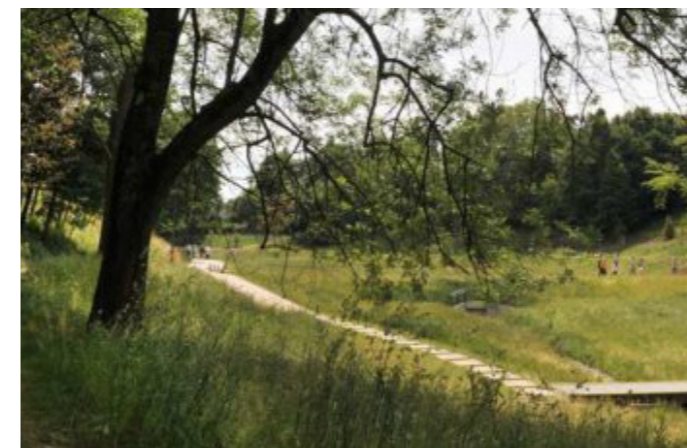
1 Beweegtuin

Rondom het ziekenhuis draagt de beweegtuin bij aan de revalidatie in een gezonde groene omgeving.



2 Sportpark

Sportieve en groene omgeving waar ook ruimte is voor revalidatie. Park am Gleidreieck, Loidl, Berlijn



3 Bomentuin

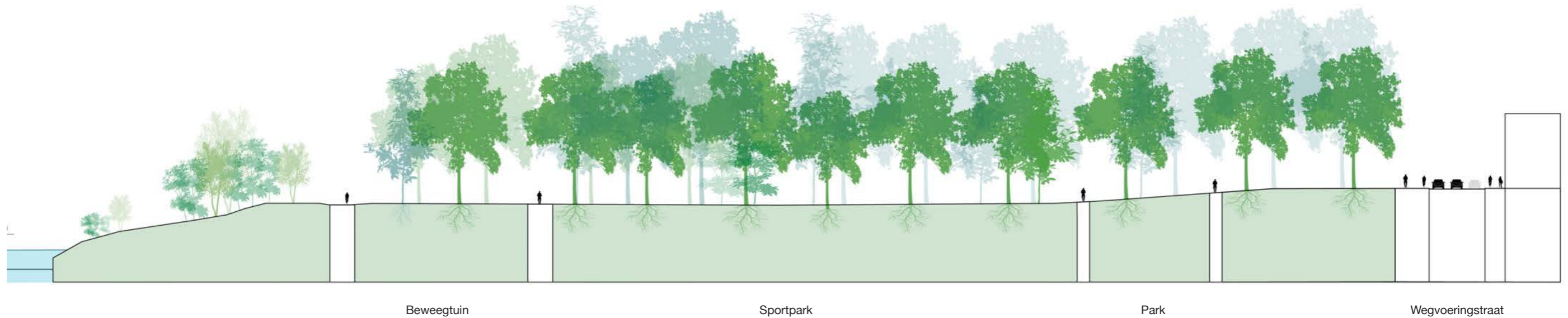
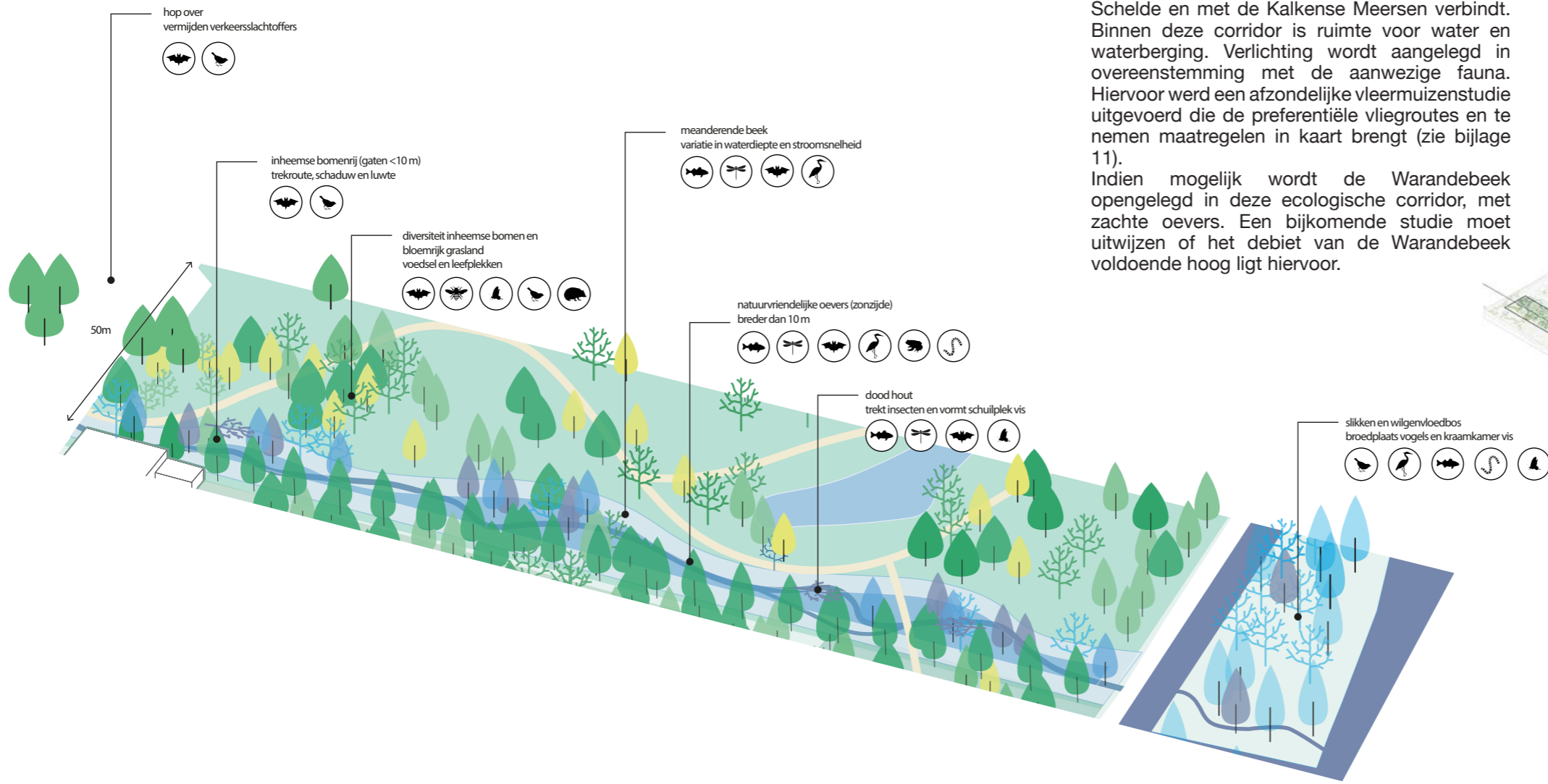
Het bestaande bos wordt uitgebreid met een hele reeks aan inheemse klimaatrobuuste soorten zodat de biodiversiteit vergroot en het bos ook een educatieve waarde krijgt. Waldlabor, Koln



4 Rivierbos

Het buitendijkse getijdengebied kijgt dynamisch rivierbegeleidend bos, hier wordt de dynamiek van de rivier en bijbehorende natuur zichtbaar. Rivierbos in de uiterwaarden

Er is de ambitie tot de uitbouw van een ecologische corridor van minstens 50 meter breed die natuurdomein Den Blakken met de Schelde en met de Kalkense Meersen verbindt. Binnen deze corridor is ruimte voor water en waterberging. Verlichting wordt aangelegd in overeenstemming met de aanwezige fauna. Hiervoor werd een afzonderlijke vleermuizenstudie uitgevoerd die de preferentiële vliegroutes en te nemen maatregelen in kaart brengt (zie bijlage 11). Indien mogelijk wordt de Warandebek opengelegd in deze ecologische corridor, met zachte oevers. Een bijkomende studie moet uitwijzen of het debiet van de Warandebek voldoende hoog ligt hiervoor.



Bijgevoegd in bijlage:

1. Nota voorkeursscenario 1.0
2. Extra onderzoek: HOP-scenario met combinatieschool lager en secundair onderwijs op bouwveld WZC SJ
3. Extra onderzoek: uitbreiding van WZC Schelderust op de parking
4. Extra onderzoek: kunnen WZC SJ en SJI een gedeeld gebouw realiseren op het bouwveld ten oosten van het kasteel?
5. Extra onderzoek: kan renovatie van eigen gebouwen door WZC SJ een sleutel vormen in de zoektocht naar de nodige ruimte voor elke partner?
6. Presentatie werktafel stedelijk balkon
7. Extra onderzoek: fietsparkeren op de Kop van Tragel
8. Randvoorwaarden Kop van Tragel
9. Plan Kop Van Tragel geprojecteerd op bestaande situatie
10. Planintekening Woonzorgcentrum Sint-Jozef door M4 Architecten
11. Vleermuizenstudie
12. Overzicht onroerend erfgoed
13. Gegevens ontharding projectgebied en deelzone Kop van Tragel

Masterplan Scheldeoeverpark Weteren

Nota Voorkeursscenario 1.0

Opgesteld door plusoffice, dinsdag 28 juni 2022

CONCLUSIE uit projectgroep van 25/06/2022:

- **Plan A:** Maximaal programma (footprint & BVO) van bouwveld ten oosten van kasteel om zo de langgerekte basisschool te compenseren. (10 000 m² mogelijk op bouwveld? Overige 2 500 m² dient gezocht te worden in bestaande schoolgebouwen)
- **Plan B:** Behoud van ingetekend programma op bouwveld ten oosten van kasteel (7 500 m²) met optimalisatie van basisschool (compact, uitstekende 'tong' eraf laten).
- **Plan C:** HOP-scenario waarbij een gemengde school (basis + secundair, benodigde footprint 12 500 m²) op bouwveld van voormalig WZC SJ komt. Ingetekend WZC SJ blijft behouden.

Plan A:

We hebben de mogelijkheden op het bouwveld ten oosten van het Kasteel onderzocht, vasthoudend aan de reeds opgestelde randvoorwaarden:

- Kasteeltuin met belangrijke bomen behouden
- Mammoetboom
- Inrit kiss&ride crèche: kan een stukje verlegd worden mits het hoogteverschil te overbruggen valt
- Zicht van kasteel naar bos behouden
- Zicht serviceflats bewaken (niet te hoog in de diepte bouwen)

Dit bouwveld was al krap (ingetekende volumetrie 7000 m²) rekening houdend met de randvoorwaarden en voldoende afstand (20m) tot de assistentiefats: dit optrekken tot 10 000 m² is niet mogelijk zonder het drastisch verhogen van het aantal bouwlagen. Vijf bouwlagen voor een school is niet gewenst volgens ons (schoolbouwlagen zijn al hoger dan klassieke bouwlagen). Bovendien leidt dit er ook toe dat er geen marge is om ruimte te laten (terugspringen, voortuin) aan de Wegvoeringstraat. Daar is het volgens ons niet mogelijk om een extra bouwlaag te voorzien.

Mits optimalisatie lukt het misschien om het programma op het bouwveld op te trekken naar 8000 m², daarmee is de speling in dit bouwveld wel weg, die volgens ons wel nodig zal zijn om ook voldoende kwaliteit toe te laten (openingen, buitenruimte, atrium...) en een goed ontwerp voor de school mogelijk te maken.

De optie om op het bouwveld ten oosten van het Kasteel dus zowel een secundaire als basisschool te voorzien, kunnen we niet weerhouden: dit zou de kwaliteiten van het gebouw zelf, het kasteel met bijhorende kasteeltuin en de woonzorgflats te sterk onder druk zetten.

Plan B:

Een optimalisatie van de basisschool is op zijn plaats: het gebouw kan veel beter ontworpen worden in relatie met haar omgeving. Toegankelijkheid, de integratie/relatie van de school met de bestaande schoolgebouwen, compactheid en topografie zijn belangrijke aandachts- en werkpunten.

Dat plan kennen we, een lichte optimalisatie van het voorgestelde langgerekte volume. Of nog beter een ander ontwerp dat aan de andere zijde van de balkonroute blijft, gestapeld, en idealiter wordt de nieuwe basisschool ontworpen in relatie met een renovatie van het oude dameshuis en de andere schoolgebouwen.

Plan C:

Een HOP-scenario, waarbij een gemengde school op het bouwveld van het voormalig WZC SJ komt, en het ingetekende WZC ten oosten van de assistentiefats behouden blijft, is niet mogelijk. Op dat bouwveld is er naast het WZC een footprint van ongeveer 4200 m² beschikbaar, om die op te trekken naar 12 500 m² en ook buitenruimte te voorzien, moeten we de zone te veel vergroten (bomen rooien aan westzijde oude bosrand) wat niet wenselijk is. Daardoor wordt ook de lege zone met oude gebouwen ten westen van de assistentiefats nog groter en ligt de crèche daar erg ongelukkig.

Ook hier is 5 bouwlagen voor de scholen niet gewenst en bovendien zet dergelijk programma veel druk op de naastliggende assistentiewoningen en het woonzorgcentrum.

Omdat het woonzorgcentrum ingetekend blijft zoals in voorkeursscenario 1.0, is de zone hier te krap om de hele scholencluster onder te brengen. Indien er wel een volledige wissel gebeurt (HOP variant van vroeger (stuurgroep 11/05/2022)) dan is er wel een piste mogelijk.

CONCLUSIE voorstel van studiebureau o.b.v. onderzoek na projectgroep:

Onze vermoedens van tijdens de workshop zijn bevestigd dat er in deze bouwvelden geen marge is voor een groter bouwprogramma, we zaten al tegen de maxima aan. Geen van de plannen A, B en C nemen we mee. Het voorkeursscenario 1.0 wordt niet aangepast aan deze opmerkingen.



We onderzochten de door jullie gevraagde variant:

“een HOP-scenario met ten westen van de assistentief flats het woonzorgcentrum Sint-Jozef (+/- 8200 m2) en ten oosten ervan beide scholen: het Sint-Jozefinstituut (+/- 6600 m2) en basisschool Sint-Jozef (+/- 3200 m2)”

Randvoorwaarden hierbij zijn:

- Sint-Jozefbasisschool moet kunnen worden gebouwd wanneer het woonzorgcentrum nog niet is verhuisd (o.w.v. dringende timing verhuis basisschool)
- Behoud van de mammoetboom
- Behoud van de kasteeltuin met belangrijke bomen
- Zicht van kasteel naar bos behouden
- Zicht serviceflats bewaken (niet te hoog in de diepte bouwen)
- De Sint-Jozefbasisschool moet gerealiseerd kunnen worden vooraleer het Woonzorgcentrum van plek verhuist. De enige vrije plek hiervoor is op de huidige parking ten oosten van het woonzorgcentrum. De aanwezige breedte tussen de gevel van het WZC en de boslijn is 26 meter, we rekenen met een verplichte brandafstand tussen het WZC en de school van minimaal 8 meter. De vrije ruimte op dit bouwveld is krap: de footprint van een basisschool (zonder turnzaal) van 3 lagen krijg je net op deze vrije plek.

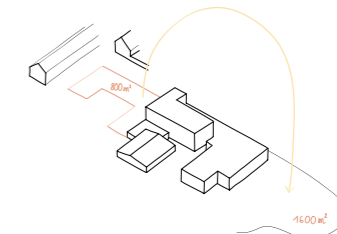
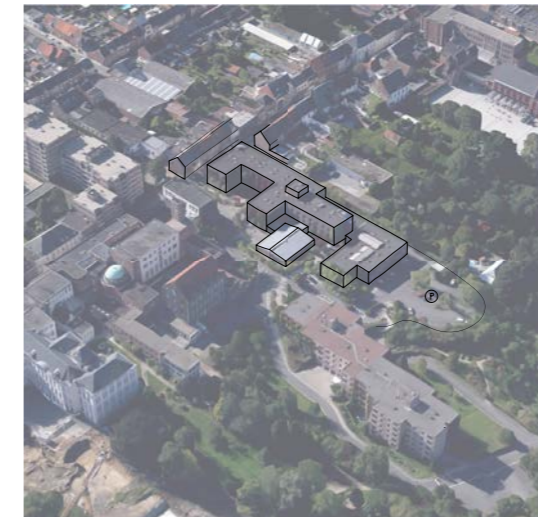
We zien hierbij enkele uitdagingen:

Wat is de buitenruimte van de basisschool? Als het bos moet dienen als (tijdelijke) speelplaats, pakken we het bos te hard aan: deze westelijke bosrand is kwetsbaar. Hoe lossen we het tijdelijk gebrek aan parking voor het woonzorgcentrum op? Eventueel kan het woonzorgcentrum tijdelijk gedeeld gebruik maken van de parking van de scholen ten westen van de assistentief flats, maar voor de bezoekersparking is dit waarschijnlijk te ver. Bovendien moet vanaf de bouw van het WZC er voor beide een oplossing gevonden worden.

Conclusie: De HOP-variant is een mogelijke optie, die zowel voor WZC als school een goed doordacht ontwerp vraagt. Tijdelijk zet deze variant veel druk op het woonzorgcentrum en we hebben vragen bij het tijdelijk gebrek aan buitenruimte voor de basisschool.

Het is dus belangrijk af te vragen welk probleem we uiteindelijk met deze variant zouden oplossen.

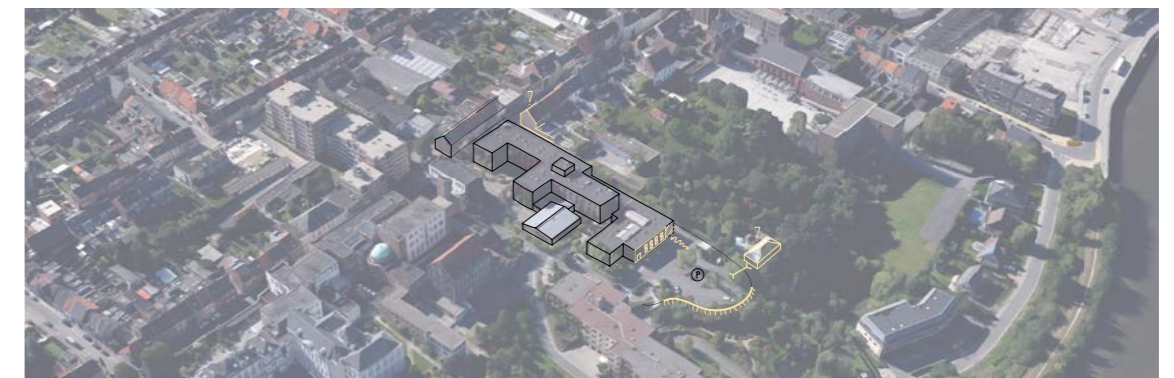
ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?



ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?

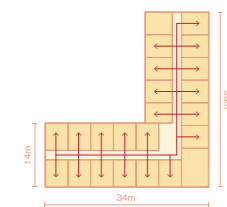
Randvoorwaarden / Aandachtspunten

- Relatie met naastliggende fotograaf
- Aansluiting van uitbreiding met bestaand woonzorgcentrum: indeling van kamers
- Aanwezigheid van keermuur

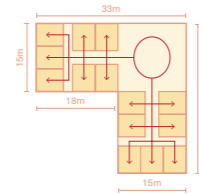


ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?

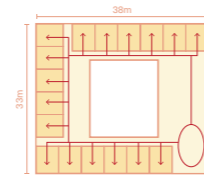
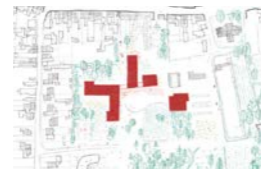
Bouwtypes: woonzorgcentrum



Woonzorgcentrum Sint-Jozef
(1000 m²)



Zorgbuurt Sint-Jozef, Kessel
(plusoffice)
(1000 m²)



Woonzorgcentrum Sint-Truiden
(Van Belle & Medina)
(800 m²)



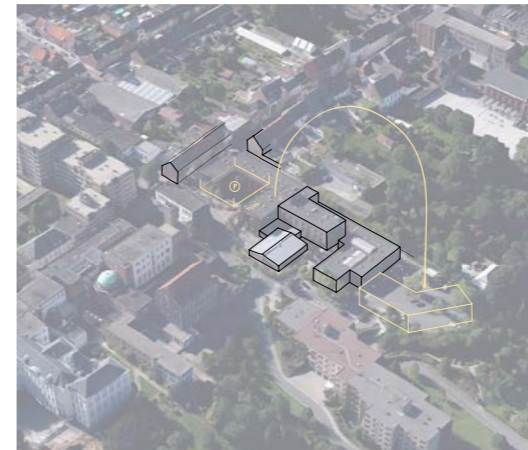
plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

voorkeursscenario 0.5 5

ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?

Versie 2 - uitbreiding + nieuwbouw op plek voorgebouw

- 3 niveau's, 800 m²
- +: maximaal zicht op het landschap
- +: definieert open tuinen
- +: neemt meer afstand tot fotograaf



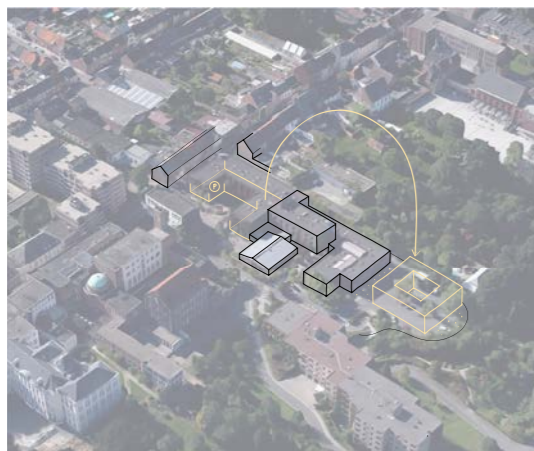
plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?

Versie 1 - uitbreiding + renovatie van het voorgebouw

- 3 niveau's, 950 m²
- +: gedeelde binnentuin (eerder beperkt)
- : afstand tot hoofdgebouw WZC
- : in dichte nabijheid van fotograaf: moeilijke relatie

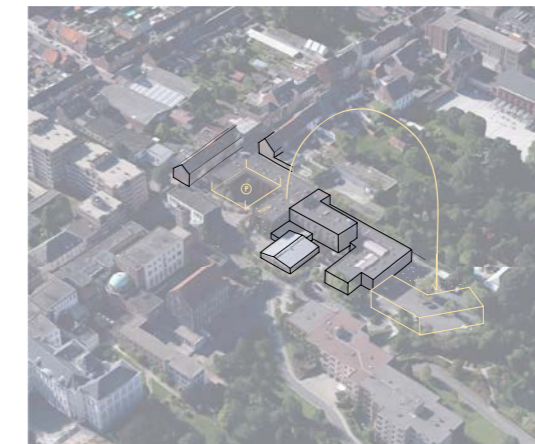


plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



ONDERZOEKSVRAAG 1: KAN WOONZORGCENTRUM SCHELDERUST DEELS UITBREIDEN / BOUWEN OP DE ACHTERLIGGENDE PARKING?

Besluit: ja, er is voldoende ruimte op de parking voor een compact WZC van 2400 m². Daardoor komt er ruimte vrij aan de voorzijde voor een extra bouwprogramma (school, wonen...) gekoppeld aan een ondergrondse gedeelde parking.

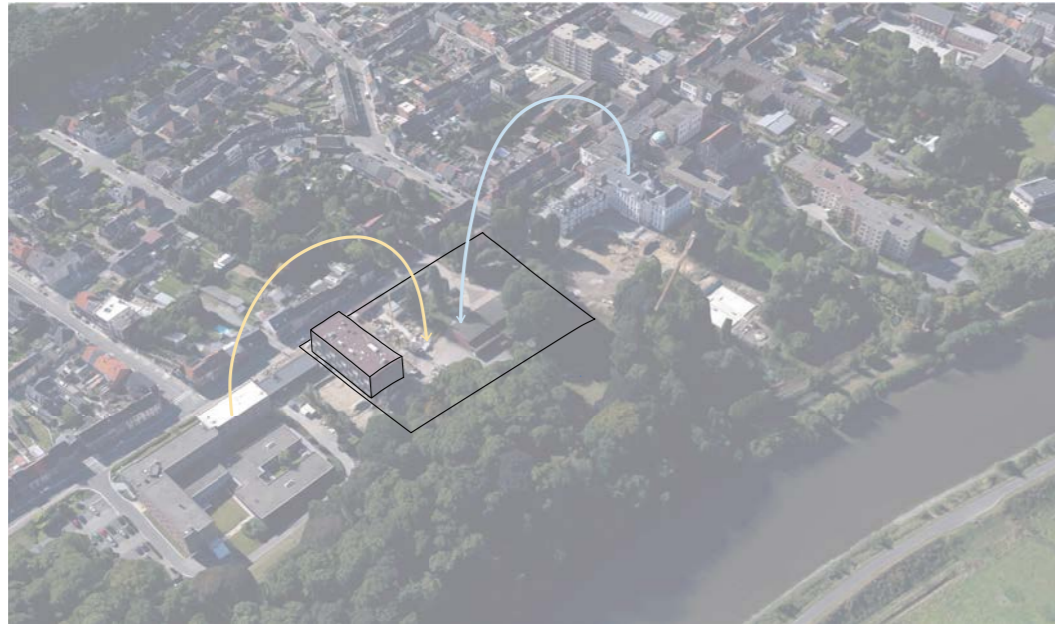


plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

voorkeursscenario 0.5 8

6.4 ————— extra onderzoek: gedeeld gebouw WZC SJ en SJI

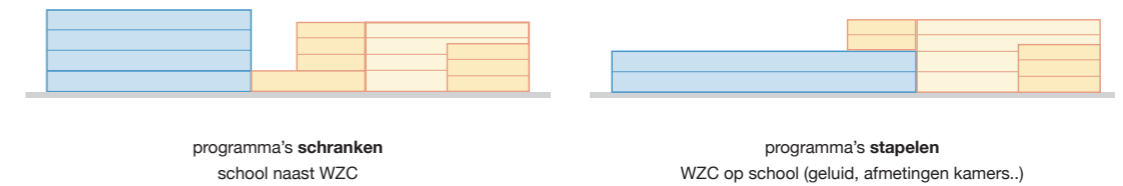
ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)



plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

voorkeursscenario 0.5 9

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

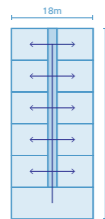


plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

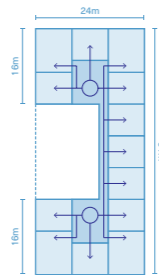
voorkeursscenario 0.5 11

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

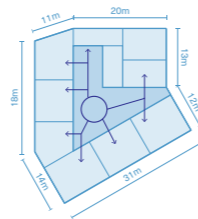
Bouwtypes: school



Sint-Jozefbasisschool
(900 m²)



Volgens type School Van Praet
(51N4E / TRANS / V+ / Greisch / Defonseca / Aldrik Heirman / ARA)
(ingetekend: 1500 m²)



Brede School Sjabi, Puurs
(plusoffice)
(1000 m²)



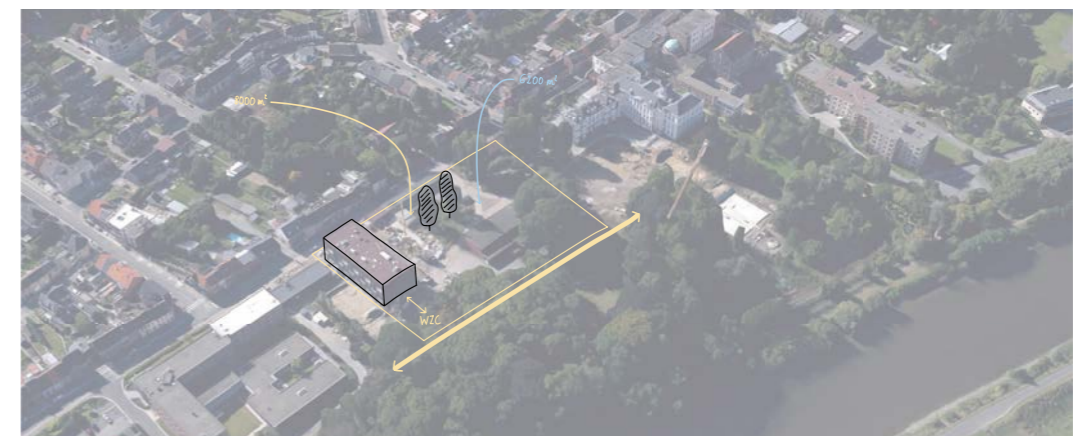
plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

voorkeursscenario 0.5 10

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

Randvoorwaarden / Aandachtspunten

- Compact bouwblok aan Wegvoeringstraat en Scheldepark
- Aandacht voor relatie met erfgoedsite kasteeldomein
- Integratie bestaande assistentiewoningen
- Aandacht voor buitenruimtes (toegankelijkheid, geluid...)
- Behoud van mammoetboom



plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman

12

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

Versie 1 - geschrinkt

4 niveau's school, 4 niveau's WZC

- +: bouwwerken beide gebouwen kunnen afzonderlijk worden aangevat: WZC hoeft niet te wachten op school
- +: duidelijke afbakening tussen school en WZC
- : weinig bijkomende mogelijkheden naar gedeeld gebruik

+: dens programma

- : zicht vanuit het Kasteel naar het bos wordt beperkt door het schoolgebouw



plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



voorkeursscenario 0.5 13

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

Versie 2 - gestapeld

2 niveau's school, 2 niveau's WZC (+4 niveau's WZC)

- +: meer dynamisch (verwevenheid) o.w.v. stapeling
- +: zicht vanuit kasteeltuin naar bos wordt gevrijwaard
- : de bouw van het WZC kan pas aanvangen bij start bouw van school: grotere afhankelijkheid tussen beide partners

-: erg dens vanaf de Wegvoeringstraat: doorlichten mogelijk?



plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



voorkeursscenario 0.5 15

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

Versie 1 - geschrinkt - mogelijke verfijning met behoud mammoetboom

4 niveau's school, 4 niveau's WZC (+1 niveau WZC)

- +: bouwwerken beide gebouwen kunnen afzonderlijk worden aangevat: WZC hoeft niet te wachten op school
- +: duidelijke afbakening tussen school en WZC
- : weinig bijkomende mogelijkheden naar gedeeld gebruik

+: dens programma, voldoende open vanaf Wegvoeringstraat

- +: behoud van mammoetboom, vormt centraal punt in tuinen
- : zicht vanuit het Kasteel naar het bos wordt beperkt door het schoolgebouw



plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



voorkeursscenario 0.5 14

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEFSINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

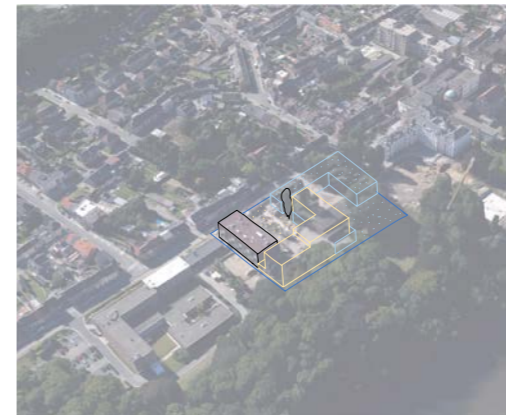
Versie 2 - gestapeld - mogelijke verfijning met behoud mammoetboom

2 niveau's school, 3 niveau's WZC (+4 niveau's WZC)

- +: meer dynamisch (verwevenheid) o.w.v. stapeling
- +: zicht vanuit kasteeltuin naar bos wordt gevrijwaard
- : de bouw van het WZC kan pas aanvangen bij start bouw van school: grotere afhankelijkheid tussen beide partners

+: behoud van mammoetboom, vormt centraal punt in tuinen

- : erg dens vanaf de Wegvoeringstraat: doorlichten mogelijk?



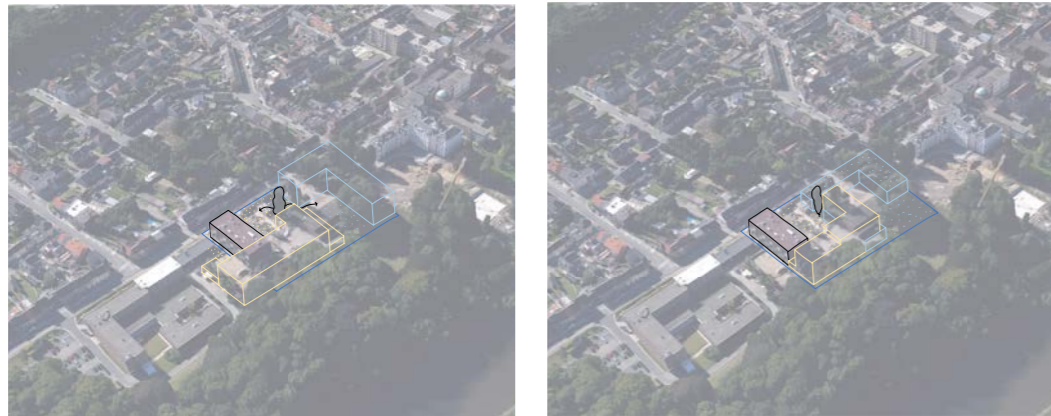
plusoffice + OTO landscape + endeavour + Leidsman



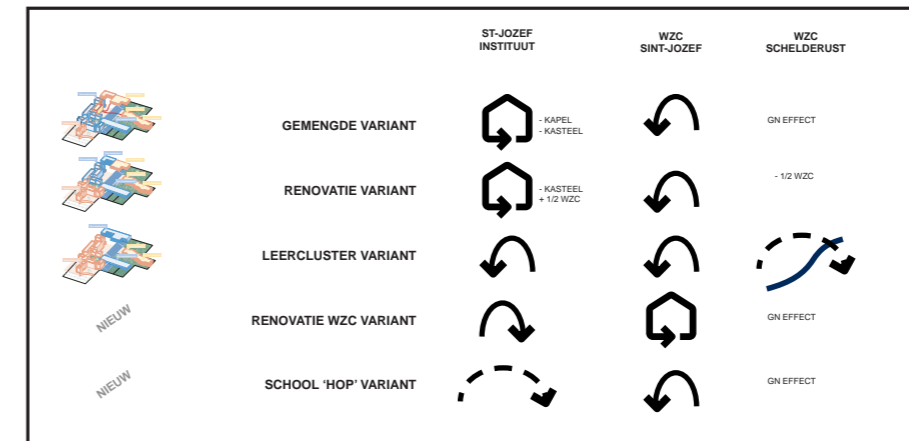
voorkeursscenario 0.5 16

ONDERZOEKSVRAAG 2: KUNNEN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF EN HET SINT-JOZEF SINSTITUUT EEN GEDEELD GEBOUW REALISEREN OP HET BOUWVELD TEN OOSTEN VAN HET KASTEEL? (WZC: 8000m², waarvan 2300m² gelijkvloers, School: 6200m² + 2200 m² buitenruimte)

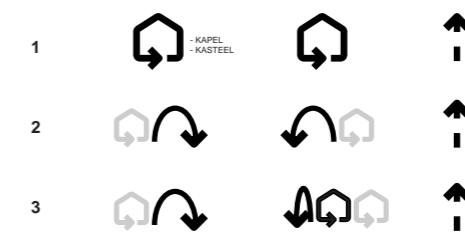
Besluit: ja, een gedeeld programma op het bouwveld ten oosten van het Kasteel is mogelijk en kan een dynamische mix opleveren. Beide oppervlakte-noden resulteren in een stevig programma op het bouwveld.



VAN DEELONDERZOEKEN NAAR VOORKEURSSCENARIO 0.5



VOORKEURSSCENARIO 0.5



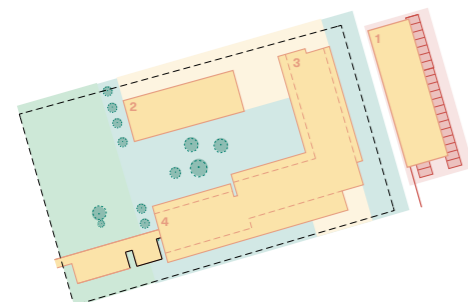
6.5 extra onderzoek: renovatie WZC SJ

VOORKEURSSCENARIO 0.5

Stedelijk balkon

Onderzoeksvraag 2: Kan renovatie van eigen gebouwen door WZC SJ een sleutel vormen in de zoektocht naar de nodige ruimte voor elke partner?

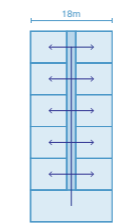
-> input van actoren over mogelijkheid en moeilijkheden van renovatie afwachten: wordt opgenomen na de werktafels op 16/6 en meegenomen bij het opstellen van voorkeursscenario 1.0?



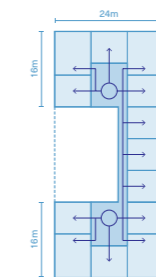
Gefaseerde renovatie van Woonzorgcentrum Sint-Jozef.

- + Onafhankelijkheid van WZC SJ
- + Bouwveld ten westen van assistentiefats is vrij voor een andere actor.
- De renovatie van hun huidige gebouw brengt de continuïteit van de uitbating in het gedrag (kamers vrijmaken om een vleugel te renoveren is niet evident in het business model van woonzorgcentra) (Conclusienota studieteam, april 2022)

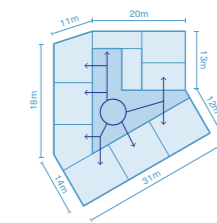
BOUWTYPES: SCHOOL



Sint-Jozefbasisschool (900 m²)



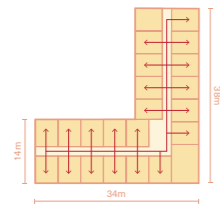
Volgens type School Van Praet (51N4E / TRANS / V+ / Greisch / Defonseca / Aldrik Heirman / ARA) (ingetekend: 1500 m²)



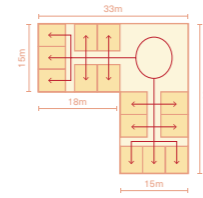
Brede School Sjabi, Puurs (plusoffice) (1000 m²)



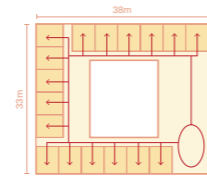
BOUWTYPES: WOONZORGCENTRUM



Woonzorgcentrum Sint-Jozef
(1000 m²)



Zorgbuurt Sint-Jozef, Kessel
(plusoffice)
(1000 m²)

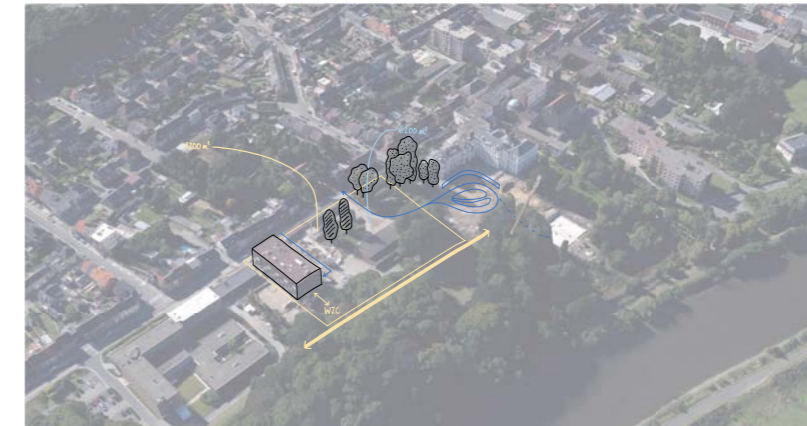


Woonzorgcentrum Sint-Truiden
(Van Belle & Medina)
(800 m²)



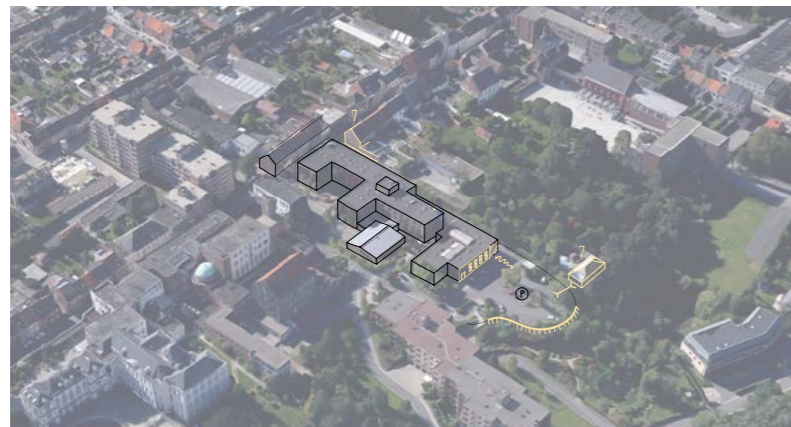
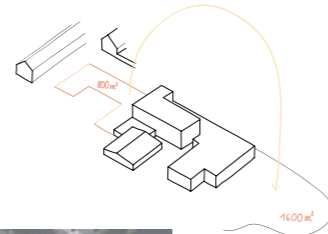
RANDVOORWAARDEN BOUWVELD TEN OOSTEN VAN KASTEEL

- Compact bouwblok aan Wegvoeringstraat en Scheldepark
- Aandacht voor relatie met erfgoed site kasteeldomein
- Integratie bestaande assistentiewoningen
- Aandacht voor buitenruimtes (toegankelijkheid, geluid...)
- Behoud van mammoetboom en andere belangrijke bomen
- Inrit assistentiefiets Sint-Jozef en toegang kiss & ride crèche



RANDVOORWAARDEN UITBREIDING WZC SCHELDERUST OP ACHTERLIGGENDE PARKING

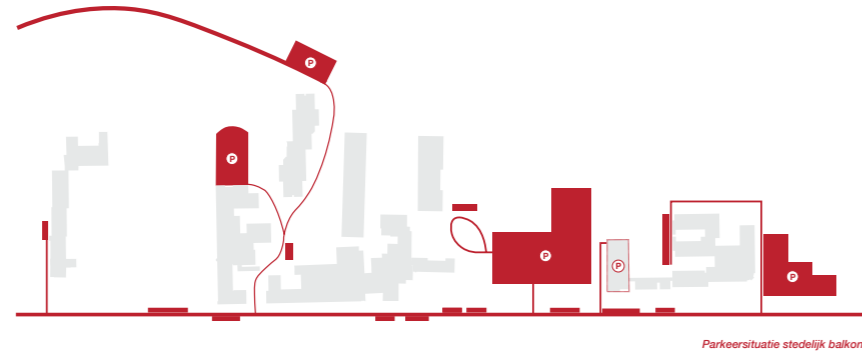
- Relatie met naastliggende foto graaf
- Aansluiting van uitbreiding met bestaand woonzorgcentrum: indeling van kamers
- Aanwezigheid van keermuur



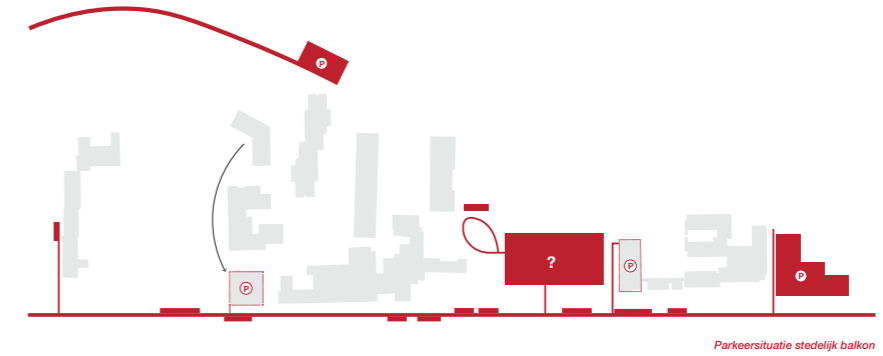
0. BESTAANDE SITUATIE



0. BESTAANDE SITUATIE



1. RENOVATIE VAN SCHOOLGEBOUWEN EN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF



1. RENOVATIE VAN SCHOOLGEBOUWEN EN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF



A Woonzorgcentrum Schelderust

1. Uitbreiding van WZC op achterliggende parking
2. 800 m² footprint
3. 3 niveau's
4. Uitbreiding (bv. voor Sint-Jozefinstituut) mogelijk op plek voorgebouw; moet ondergrondse parking bevatten

B Sint-Jozefinstituut

1. Renovatie van schoolgebouwen, m.u.v. beschermde delen
2. Dankzij de verhuis van de lagere school ontstaat er flexibiliteit om secundair in fases te realiseren
3. Uitbreiding mogelijk op plek voorgebouw; moet ondergrondse parking bevatten

C Woonzorgcentrum Sint-Jozef

1. Uitbreiding van WZC op achterliggende parking
2. Gefaseerde renovatie woonzorgcentrum Sint-Jozef

1. RENOVATIE VAN SCHOOLGEBOUWEN EN WOONZORGCENTRUM SINT-JOZEF



2.a NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL

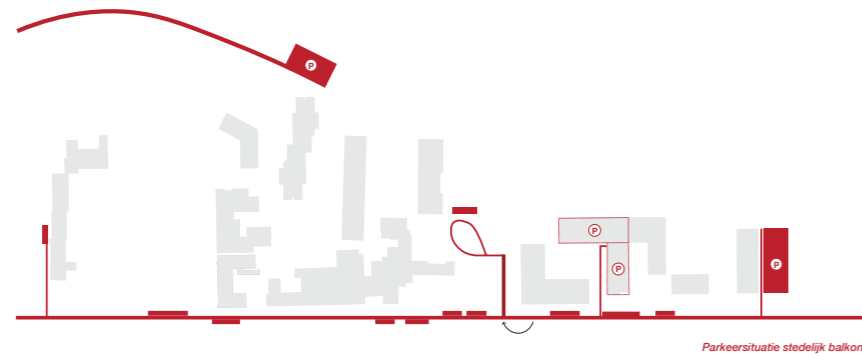


- A Woonzorgcentrum Schelderust**
 1. Uitbreiding van WZC op achterliggende parking
 2. 800 m² footprint
 3. 3 niveau's
 4. Nieuw programma mogelijk op plek voorgebouw; moet ook parkeeroplossing bevatten
- B Sint-Jozefinstituut**
 1. Compact schoolgebouw
 2. 1800 m² footprint
 3. 3-4 niveau's
 4. Grote en bruikbare dakoppervlakte voor sportplein en speeltuin
 5. Geen marge om school verder uit te breiden
- C Woonzorgcentrum Sint-Jozef**
 1. Aanbouw tegen bestaande assistentiewoningen
 2. 2300 m² footprint (excl. assistentiewoningen)
 3. 3-4 niveau's
- D Renovatie schoolgebouwen Sint-Jozef**
 1. Grondige renovatie/vernieuwbouw van schoolgebouwen
- E Ontwikkeling op bouwveld WZC Sint-Jozef**
 1. Uitbouw van een clusterparking

2.a NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL



2.a NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL

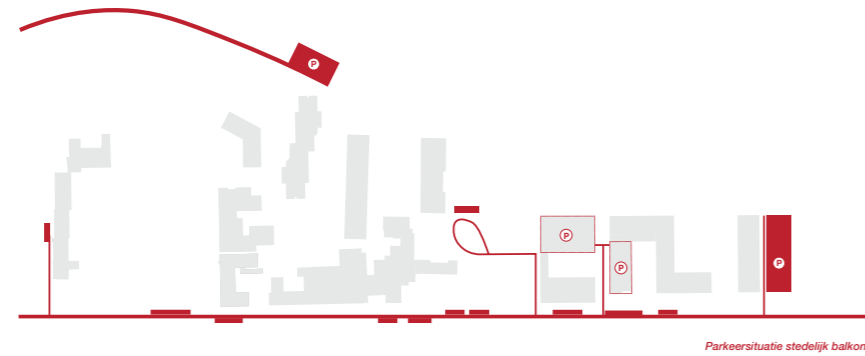


2.b NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL

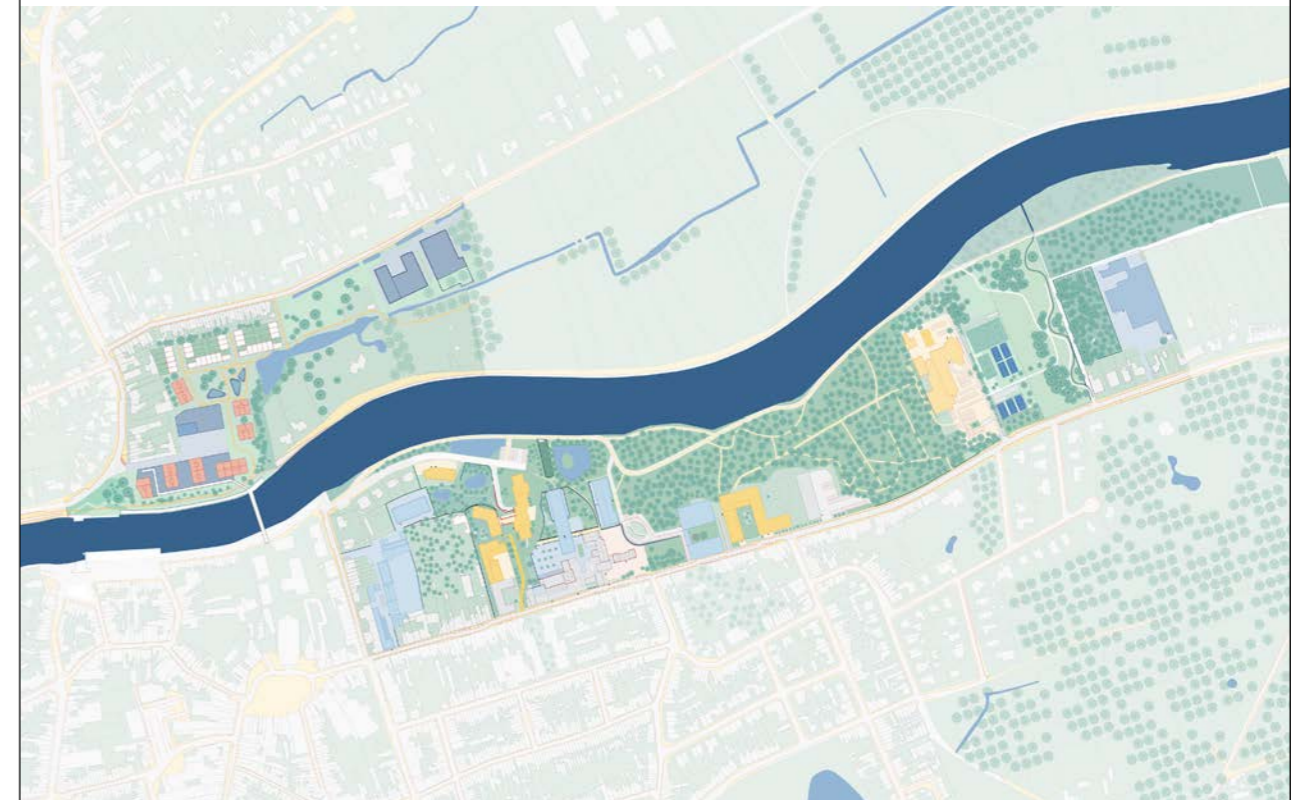


- A Woonzorgcentrum Schelderust**
 1. Uitbreiding van WZC op achterliggende parking
 2. 800 m² footprint
 3. 3 niveau's
 4. Renovatie van voorgebouw; aandachtspunt is blinde gevel naar WZC
- B Sint-Jozefinstituut**
 1. Compact schoolgebouw
 2. 2400 m² footprint
 3. 2-4 niveau's
 4. Grote en bruikbare dakoppervlakte voor sportplein en speeltuin
 5. Bestaande inrit crèche kan behouden blijven
- C Woonzorgcentrum Sint-Jozef**
 1. Aanbouw tegen bestaande assistentiewoningen
 2. 2290 m² footprint (excl. assistentiewoningen)
 3. 3-4 niveau's
- D Renovatie schoolgebouwen Sint-Jozef**
 1. Grondige renovatie/vernieuwbouw van schoolgebouwen
- E Ontwikkeling op bouwveld WZC Sint-Jozef**
 1. Uitbouw van een clusterparking

2.b NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL



VOORKEURSSCENARIO 0.5



6.7 ————— extra onderzoek: fietsparkeren Kop van Tragel

2.b NIEUWBOUW SINT-JOZEFSINSTITUUT EN WZC SINT-JOZEF TEN OOSTEN VAN KASTEEL



KOP VAN TRAGEL: FIETSSTAANPLAATSEN

Fietsstaanplaatsen KMO's:

- Wordt in de KMO-unit zelf voorzien

Fietsstaanplaatsen bewoners:

- Zo dicht mogelijk bij bewoners: ondergronds fietsen stalling is niet te verkiezen o.w.v. grote afstand (KMO-units ertussen)
- (1) Fietsinclusief bouwen: in elke flat wordt 2m² extra hal voorzien voor het stallen van fietsen, overige fietsen worden gestald bv. in luifels in de publieke ruimte
- (2) Voor elke blok een gezamenlijk fietslokaal binnen de blok
- (3) Derde parkeerlaag in KMO-units voor fietsenstalling, te bereiken vanop de plint

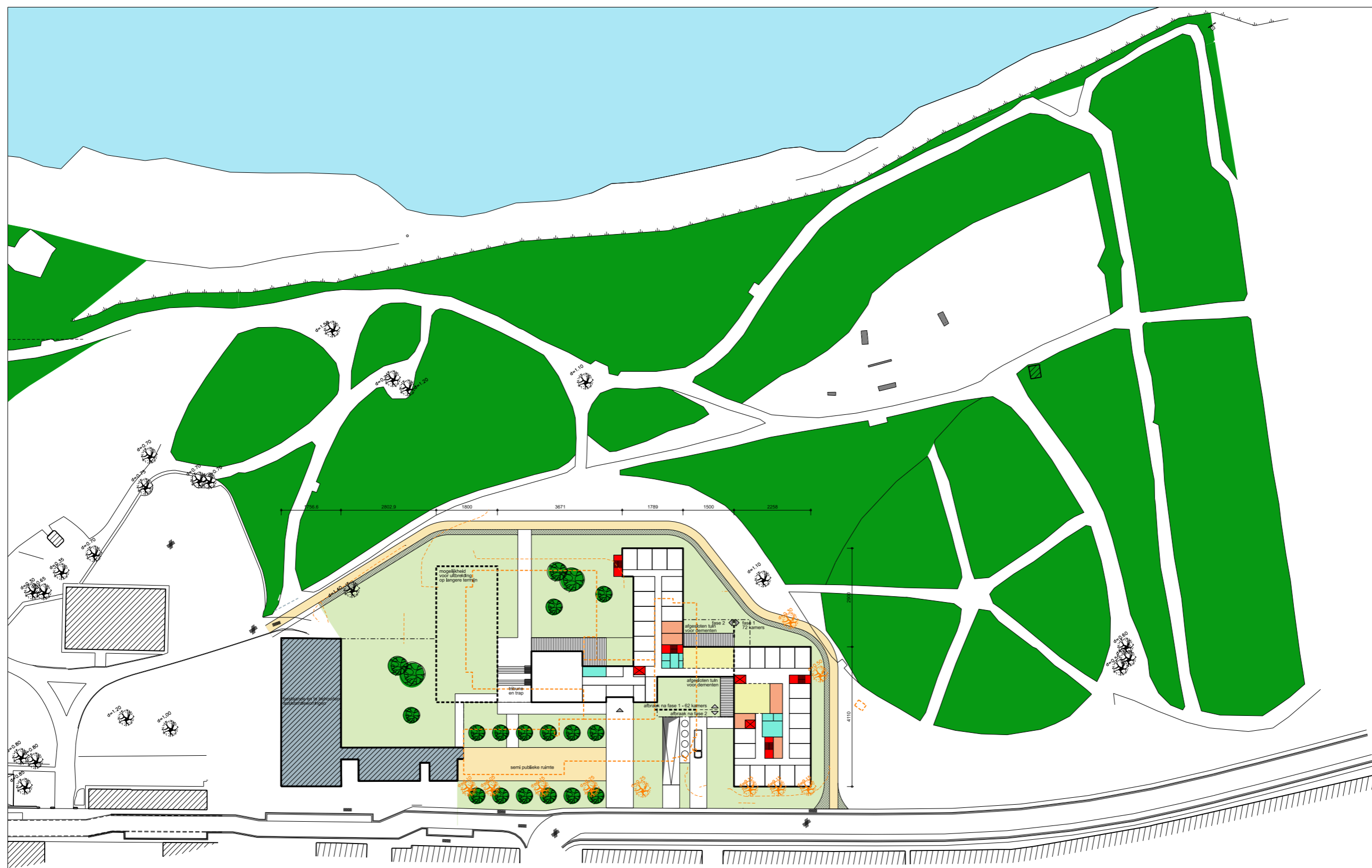


6.8 ————— randvoorwaarden Kop van Tragel

- Een groene en recreatieve verbinding vanaf de Fietsbrug tot aan de Kasterstraat die een fiets- en wandelpad bevat.
- Fietsbrug moet via de trap in het groen landen en aantakken op de verbinding.
- Residentiële functies moeten hun adressen aan de kwalitatieve publieke ruimte hebben (bijvoorbeeld op een door de fietsbrug toegankelijke plint of aan de Trageltuin).
- Bijzondere functies in/op de koppen van de economische plint.
- Realiseren van 30% ontharding in de eerste fase
- Alle KMO-units worden omsloten via een interne logistieke koer. Er is geen logistieke ontsluiting meer mogelijk via de Tragelweg.
- De zuidelijke plint moet terugspringen t.o.v. de huidige bouwlijn om zo de Tragelweg te verbreden en vergroenen.
- Hoogtes moeten ondergeschikt zijn aan de Rode Heuvel.
- Het project voorziet een overgang richting eengezinswonen richting de Kasterstraat.

6.9 ————— voorkeursscenario Kop van Tragel geprojecteerd op bestaande situatie





VLEERMUIZENSTUDIE IN HET KADER HET MASTERPLAN SCHELDEPARK TE WETTEREN



In opdracht van



Colofon

Titel : **Vleermuizenstudie ikv. Masterplan Scheldepark te Wetteren**

eindversie

Opdrachtgever : Provincie Oost-Vlaanderen
Woodrow Wilsonplein 2, 9000 Gent

Contactpersoon: Angelique Vandekerckhove
angelique.vandekerckhove@oost-vlaanderen.be

Datum : 14 februari 2023

Onderzoek en auteur : Bart Opstaele

Contact : Greenspot
Vrijheidstraat 8
B-9820 Merelbeke
T. 0474/85.37.07
Info@greenspot.be
www.greenspot.be

Inhoudsopgave

1	Methodiek.....	4
1.1	Inleiding	4
1.2	Onderzoek.....	5
1.2.1	Bemand batdetectoronderzoek.....	5
1.2.2	Automatische registratie	6
2	Resultaten.....	7
2.1	Bemand batdetectoronderzoek.....	7
2.2	Automatische detectoronderzoek.....	9
2.2.1	Detector D1 (september 2022).....	9
2.2.2	Detector D2 (oktober 2022)	11
2.3	Bespreking soorten.....	14
2.4	Vliegroutes.....	17
2.5	Kolonieplaatsen	19
2.6	Conclusies	20
3	Maatregelen	22
3.1	Verlichting.....	22
3.1.1	Inkapselen van lichthinder tennissite in opgaand groen.....	22
3.1.2	Beperken straatverlichting en verlichting parking en gebouwen.....	22
3.2	Bosbeheer	23
3.3	Aanleg groene corridor.....	24

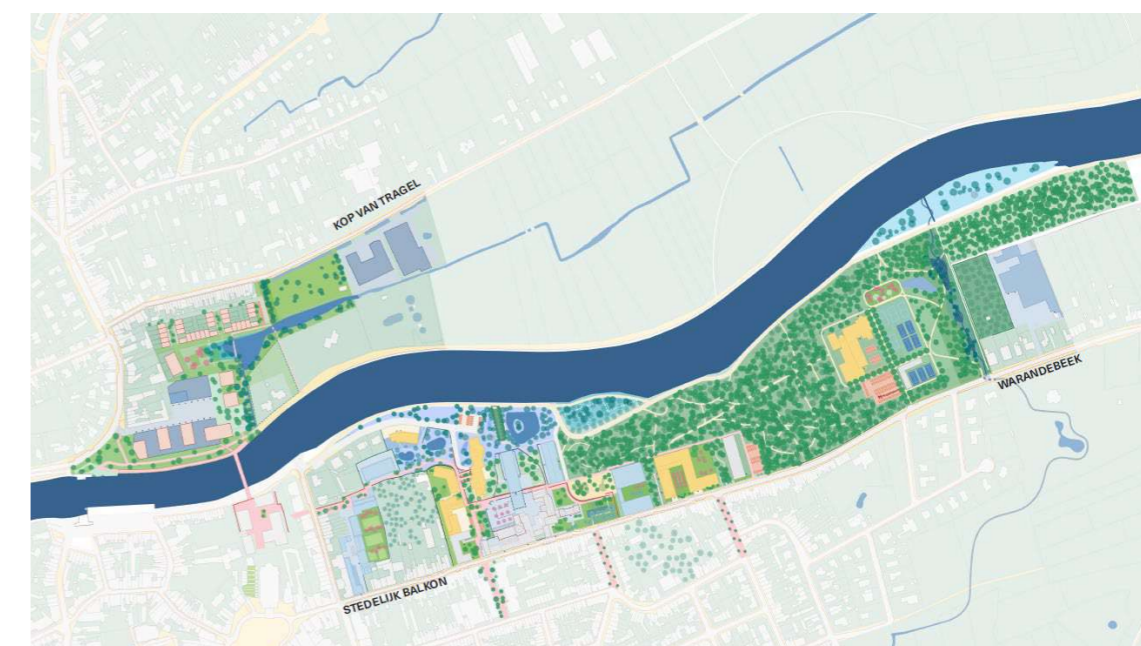
1 Methodiek

1.1 Inleiding

In de periode half september tot half oktober 2022 werd een vleermuizenonderzoek uitgevoerd in het gebied dat binnen het Masterplan Scheldepark Wetteren valt.

Vanuit het Masterplan was er volgende vraagstelling ivm. de vleermuizenstudie:

- Welke soorten vleermuizen?
- In welke aantallen zijn ze aanwezig?
- Wat zijn hun vliegroutes van Den Blakken richting de Schelde en terug?
 - Via de Legenweg?
 - Via wijkpark van de Beukendreef en Karel de Brichy laan en het Nonnenbos (ten westen van campus ASZ Wetteren)?
 - Via de achterkant campus ASZ Wetteren richting Legenweg over de groenzone of over de Schelde?
 - Eventuele andere vliegroutes?



Figuur 1: situering van het plangebied Masterplan Scheldepark Wetteren versie 2.0 (Provincie Oost-Vlaanderen).

Daarnaast wordt er advies gevraagd over hoe bestaande vliegroutes van vleermuizen te versterken en/of nieuwe vliegroutes te creëren.

- Aan welke voorwaarden moet een groene corridor voldoen om vliegroutes te faciliteren/versterken?
- Wat is de combineerbaarheid met (de verlichting van) het recreatieve tennis- en padelveld?

- Wat is de combineerbaarheid met de verlichting van de campus ASZ Wetteren?
- Welke bomen moeten zeker behouden blijven / versterkt worden?
 - Langs de Legenweg
 - In de woonwijk
 - Langs de campus ASZ?
- Welk type beplanting is nodig om de vliegroutes verder te faciliteren/versterken?
- Aanbevelingen vanuit deze studie in functie van landschappelijke en ecologische inrichting.

1.2 Onderzoek

Het vleermuizenonderzoek bestond uit een avondinventarisatie met batdetector en dit op 22 september 2022. Tevens werden op twee locaties tussen in september en oktober 2022 gedurende in totaal 12 nachten automatische registratieapparatuur voor vleermuizen geplaatst.

De vleermuizen die in het najaar worden waargenomen zijn migrerende dieren of dieren afkomstig uit kolonies in de (ruime) omgeving en die buiten het onderzoeksgebied zijn gelegen. Voor soorten als gewone dwergvleermuis zal dat hoofdzakelijk in de dichte omgeving (minder dan 1 à 2 km) zijn, voor grotere soorten als rosse vleermuis of laatvlieger kunnen dit dieren van verder afgelegen kolonies (tot 5 km of meer) zijn.

Jaarcyclus vleermuis

De jaarcyclus van een vleermuis verloopt na de winterslaap als volgt: in de periode van half maart tot mei worden de overwinteringsplaatsen verlaten en worden er zomerkolonies gevormd. In de maanden juni tot juli worden in de kraamkolonies de jongen gebaard en grootgebracht. Vanaf half juli vallen de kolonies stilaan uit elkaar. Voor de meeste soorten is september de belangrijkste maand voor zwermgedrag (zwermen is bezoek van de winterverblijven voor de winterslaap en waar er dan ook wordt gepaard). Er zijn dan in die periode ook verplaatsingen tussen de zomer- en winterverblijfplaats. Sommige soorten zoals ruige dwergvleermuis zijn echte trekkers en is het najaar de belangrijkste migratieperiode.

1.2.1 Bemand batdetectoronderzoek

Het onderzochte gebied situeert zich tussen de Schelde en het provinciaal domein Den Blakken te Wetteren. De wegen, paden, bosranden en bomenrijen in het gebied werden tijdens de avondinventarisatie afgelopen. Het onderzoek werd uitgevoerd door twee personen waarbij één persoon bleef staan langs de Wegvoeringstraat tussen de Beukendreef en de Karel de Brichy laan om eventueel overvliegende vleermuizen te detecteren. De andere persoon liep rond in het gebied.

Bij het onderzoek met batdetectors werd er bij zonsondergang (19u45) gestart met de inventarisatie. Het onderzoek werd uitgevoerd door 2 personen die tot 2,5 uur na zonsondergang in het gebied aanwezig bleven. Tijdens de inventarisatie-avond werd van alle voorbijvliegende vleermuizen de soort, aantal, gedrag (voorbijvliegend, foeragerend) en het uur genoteerd (via IObs).

Het onderzoek werd uitgevoerd met batdetectors D240 en D240x van het merk Pettersson met opname-apparatuur (Edirol) en werd gebruik gemaakt van een warmtebeeldcamera Pulsar XP50 Accolade.

1.2.2 Automatische registratie

Tussen 22 en 29 september en tussen 8 en 13 oktober 2022 werd op twee locaties een automatische detector (Songmeter mini Bat van Wildlife Acoustics) geplaatst die 's nachts continu voorbijvliegende vleermuizen registreert.

De detector registreert alle ultrasone geluiden tussen 15 kHz en 140 kHz. Een opname duurt maximaal 15 seconden en wordt als een .wav bestand opgeslagen.

De afstand tot waar voorbijvliegende vleermuizen worden geregistreerd hangt af van de soort: voor gewone dwergvleermuis is dit tot op 30 à 40 m van de microfoon, voor grotere soorten als rosse vleermuis is dit tot 120 m.

Van elke opname werd een sonogram gemaakt dat via het programma Kaleidoscope Pro werd geanalyseerd. Op deze manier is een vleermuizenopname zo goed als altijd op soort te brengen.

2 Resultaten

2.1 Bemand batdetectoronderzoek

Tijdens de avond van 22 september 2022 werd het gebied tussen de Den Blakken en de Schelde met batdetectors afgelopen om de aanwezigheid van vleermuizen na te gaan. Eén persoon bleef langs de Wegvoeringstraat staan om te zien of er vleermuizen van de omgeving van Den Blakken naar de Schelde zouden vliegen. De andere persoon liep met batdetector rond in het gebied tussen de Wegvoeringstraat en de Schelde.

Een 'contact' met een vleermuis bestaat uit een detectie van het geluid van een nabij vliegende vleermuis gedurende een korte periode (overvliegend) of langere periode (foeragerend). Vroeg op de avond kan er nog een visuele waarneming zijn van de nabij vliegende vleermuis of werden vleermuizen waargenomen met de warmtebeeldcamera. Bij het aflopen werd er maar een nieuwe waarneming ingegeven als er wat afstand en enige tijd was met de vorige waarneming (kan wel hetzelfde dier zijn).

Meteo: een vrij warme avond (15°C) – bewolkt – 1 Bft zuidenwind – geen neerslag.
Zonsondergang om 19u44.

Inventarisatieperiode: 19u40 tot 22u15.

Waargenomen soorten: gewone dwergvleermuis (15 contacten en zichtwaarnemingen), ruige dwergvleermuis (1 contact), watervleermuis (1 contact) en rosse vleermuis (4 contacten en zichtwaarnemingen).

Activiteit: bij zonsondergang werd een kort bezoek gebracht aan de vroeger gekende kolonieboom in het domein Den Blakken. Hier waren er om 19u50 al 2 gewone dwergvleermuizen aan het jagen boven de bomen.

Aan de telplek langs de Wegvoeringstraat werd er weinig vleermuizenactiviteit vastgesteld. Er waren tussen 20u10 en 21u15 drie contacten met gewone dwergvleermuizen en werd er om 20u25 een vleermuis waargenomen die vrij laag de Beukendreef overvloog.

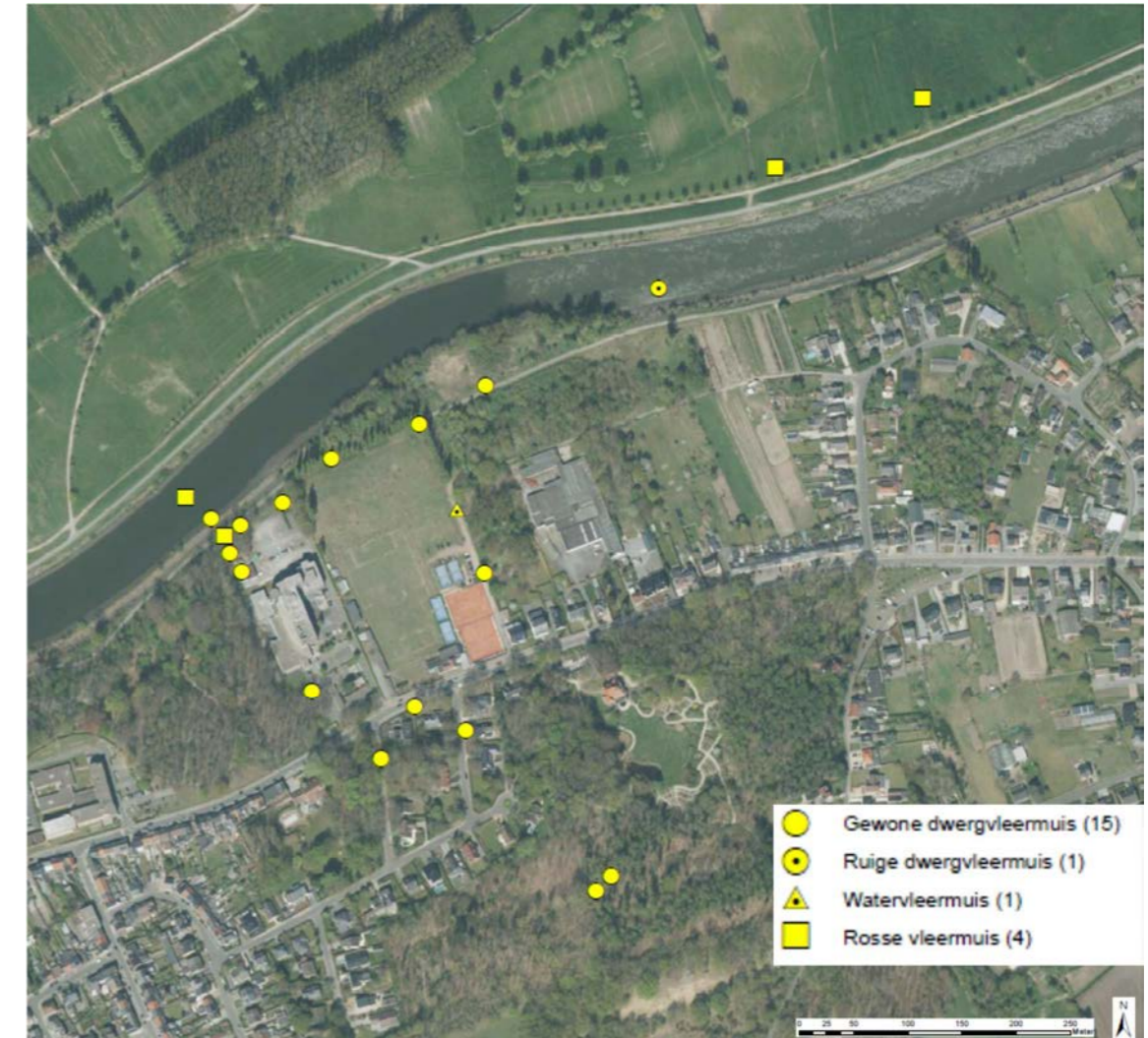
Langs de oostzijde van het Nonnenbos was er gedurende het grootste deel van de avond een gewone dwergvleermuis aan het jagen. Tussen 19u58 en 20u07 vlogen er langs de noordrand van de ASZ campus minstens 4 gewone dwergvleermuizen in oostelijke richting. Dit was duidelijk een vliegrouete van gewone dwergvleermuizen die vanuit hun kolonieplaats langs de Schelde vlogen. Om 20u30 vloog er langs de Schelde een rosse vleermuis voorbij.

Langs de Legenweg was er weinig activiteit met enkel een overvliegende gewone dwergvleermuis en een voorbij vliegende watervleermuis om 20u46 ten noorden van het padelterrein.

Langs het jaagpad langs de Schelde waren er 3 contacten met jagende gewone dwergvleermuizen. Om 21u05 werd er ten oosten van het bosje tussen de Schelde en het jaagpad een voorbij vliegende ruige dwergvleermuis gedetecteerd. Rond hetzelfde moment waren er 2 rosse vleermuizen aan het jagen boven de graslanden aan de overzijde van de Schelde. Beide dieren konden langere tijd met de warmtebeeldcamera worden gevolgd.

Nabij het Nonnenbos vloog er om 21u50 een rosse vleermuis boven de Schelde over.

Dus die avond werden er geen vleermuizen waargenomen ter hoogte van Beukendreef en de Karel de Brichy laan die op vliegrouete waren richting de Schelde. Langs de Schelde zelf was er een vliegrouete van gewone dwergvleermuis en vloog rosse vleermuis over. Langs de rand van het Nonnenbos en nabij de bomenrij en bosjes langs het jaagpad kwamen gewone dwergvleermuizen jagen. In het oostelijk deel kwamen twee rosse vleermuizen jagen boven de graslanden langs de Schelde. Langs de Legenweg was er een mogelijke vliegrouete van gewone dwergvleermuis en watervleermuis.



Figuur 2: vleermuiswaarnemingen op 22 september 2022.

2.2 Automatische detectoronderzoek

Er werd in september en oktober 2022 gedurende 2 meetperiodes een automatische detector langs de Legenweg (ten oosten van de locatie met tennisterreinen) geplaatst. In totaal werden gedurende **12 volledige nachten** (tussen zonsondergang en zonsopgang) opnames met een automatische detector gemaakt. Dit resulteerde in een totaal van **3.532 op soort gebrachte** opnames van 5 verschillende soorten vleermuizen.



Figuur 3: situering van de twee locaties D1 en D2 waar een automatische detector werd geplaatst.

2.2.1 Detector D1 (september 2022)

Registratieplaats en -periode

De automatische batdetector D1 (Songmeter mini Bat) werd geplaatst in een haag op de hoek van de Legenweg en een pad dat in oostelijke richting loopt. De detector lag op 110 m ten zuiden van de Schelde.



Situering van de automatische detector D1 in een haag op de hoek van de Legenweg (Greenspot, 30 september 2022).

Er werd geregistreerd van zonsondergang 22 september tot zonsondergang 29 september 2022, dus in totaal iets meer dan 7 volledige nachten.

Meteo

De weersomstandigheden tijdens de meetperiode waren matig gunstig. De avondtemperaturen tijdens de eerste vier avonden lagen tussen de 14° en 15°C, de laatste drie avonden was het frisser met temperaturen van 11° à 12°C. Er stond veelal een beperkte (2 Bft) westen- tot zuidwestenwind. Tijdens de nachten van 23, 26 (veel) en 27 september 2022 viel er neerslag, de andere nachten bleef het droog.

Zonsondergang om 19u36 en zonsopgang om 7u35 (op 25 september 2022).

Opcodes

Tijdens de 7 nachten werd er een matig aantal van 2.159 vleermuizenopnames gemaakt en dit van 4 verschillende vleermuissoorten.

De vleermuizenactiviteit tijdens de laatste week van september 2022 schommelde vrij sterk. De eerste nacht van 22 september 2022 was er nagenoeg geen activiteit van gewone dwergvleermuis maar was er redelijk wat activiteit van watervleermuis (52 opnames). Tijdens de nachten van 23, 24 en 25 september 2022 was er een activiteitspiek van gewone dwergvleermuis tijdens de eerste uren na zonsondergang. Vrij kort na zonsondergang werden de eerste opname gemaakt en bleef de volgende 2 – 3 uren langere tijd enkele gewone dwergvleermuizen in de omgeving jagen met een piek van 221 opnames/uur tussen 20u en 21u op de avond van 23 september 2022. Na middernacht was er nagenoeg geen activiteit meer van gewone dwergvleermuis, enkel in de vroege morgen van 26 september 2022 waren er nog een 50-tal opnames. Tijdens de nachten van 25 en 26 september 2022 was er aanzienlijk wat

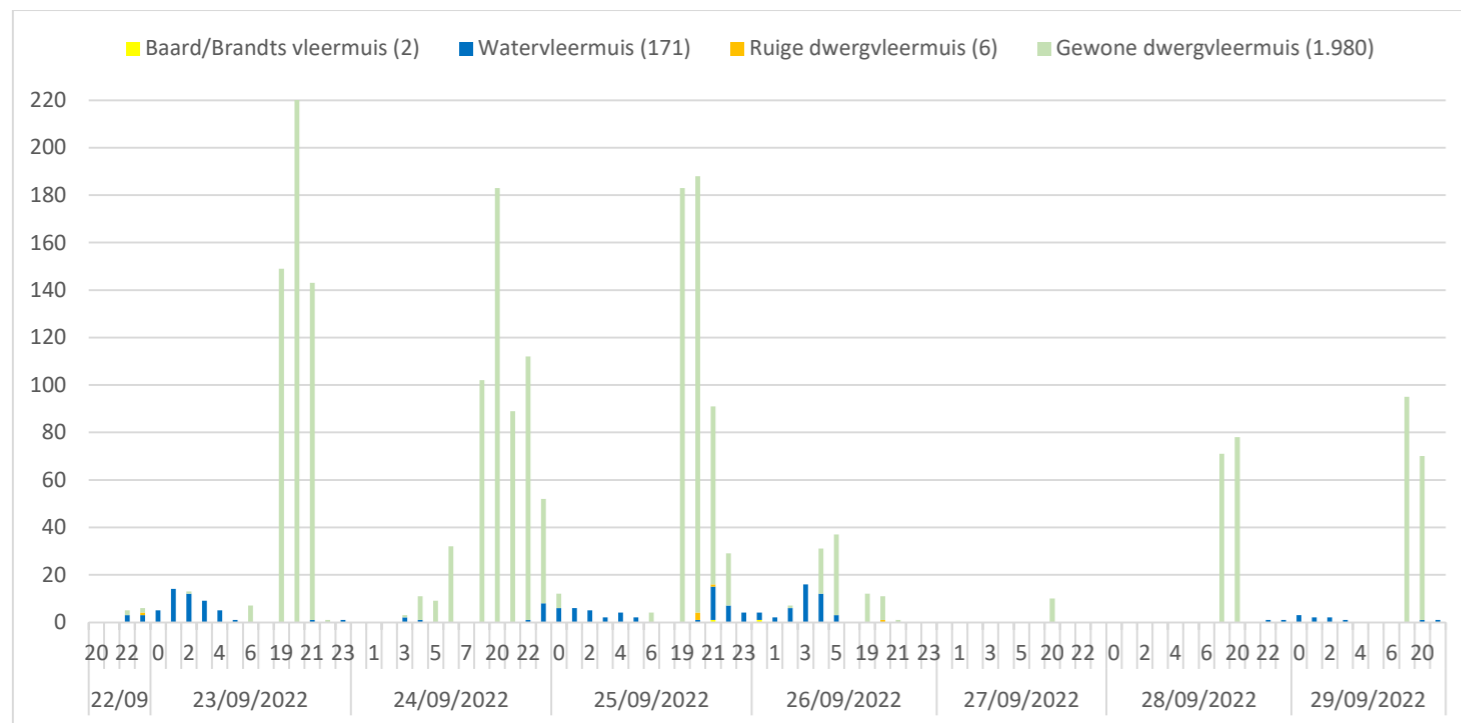
activiteit van watervleermuis, zo werden er tijdens de nacht van 26 september 2022 in totaal 70 opnames gemaakt.

Watervleermuis werd vooral geregistreerd in de uren na middernacht en werden er dan een beperkt aantal opnames (minder dan 20 opnames/uur) gemaakt. Tijdens de avonden van 25 en 29 september 2022 werd er telkens één opname gemaakt ongeveer drie kwartier na zonsondergang (de volgende opname was bijna een uur later), dit was vermoedelijk een dier dat uit zijn kolonieplaats was weggevlogen en op vliegroute was naar een jachtgebied.

Tijdens de nachten van 26 en 27 september 2022 was erg bijna geen activiteit, dit waren nachten met (veel) regen en frissere temperaturen. Tijdens de twee laatste avonden (28 en 29 september 2022) was er tussen zonsondergang en een uur erna wat activiteit van gewone dwergvleermuis maar viel die activiteit erna stil.

Van baard/Brandts vleermuis werden maar 2 opnames gemaakt, en dit tijdens de nacht van 25 september 2022. Van ruige dwergvleermuis werden er ook maar weinig opnames gemaakt, namelijk 6 tijdens 3 verschillende nachten. Opvallend genoeg werden er hier geen opnames gemaakt van rosse vleermuis.

Grafiek 1: aantal opnames per uur van 22/09 tot 29/09/2022 aan detector D1 (de getallen tussen haakjes zijn totaal aantal opnames van de soort)



2.2.2 Detector D2 (oktober 2022)

Registratieplaats en -periode

De automatische batdetector D2 (Songmeter mini Bat) werd in een haag geplaatst rechtover de parking aan het padelterrein langs de Legenweg. De detector lag op 70 m meer naar het zuiden dan de detectorlocatie D1.



Situering van de locatie van automatische detector D2 in de haag rechtover de parking aan het padelterrein langs de Legenweg (Greenspot, 13 oktober 2022).

Er werd geregistreerd van zonsondergang 8 oktober tot zonsopgang 13 oktober 2022, dus in totaal 5 volledige nachten.

Meteo

De weersomstandigheden tijdens de meetperiode waren vrij gunstig. De avondtemperaturen waren voor het najaar nog vrij hoog met temperaturen tussen de 12° en 15°C. Wel waren de ochtenden vrij fris, zo was op 13 oktober 2022 bij zonsopgang 3°C. De gehele periode stond er weinig (1 à 2 Bft) oosten- tot zuidenwind en viel er geen neerslag.

Zonsondergang om 19u03 en zonsopgang om 8u00 (op 10 oktober 2022).

Opnames

Tijdens de 5 nachten werd er een matig aantal van 1.373 vleermuisopnames gemaakt en dit van 4 verschillende vleermuissoorten.

Net zoals tijdens de laatste week van september 2022 waren er tijdens deze periode in oktober 2022 opnieuw opvallend veel activiteit van watervleermuis (28% van alle opnames). Het was vooral vanaf minstens 3 uur na zonsondergang dat er activiteit was van watervleermuis en dit ook vooral in de uren na middernacht. Zo was er tijdens de nacht van 9 oktober 2022 tussen 23u en 6u telkens 20 à 30 opnames/uur gemaakt.

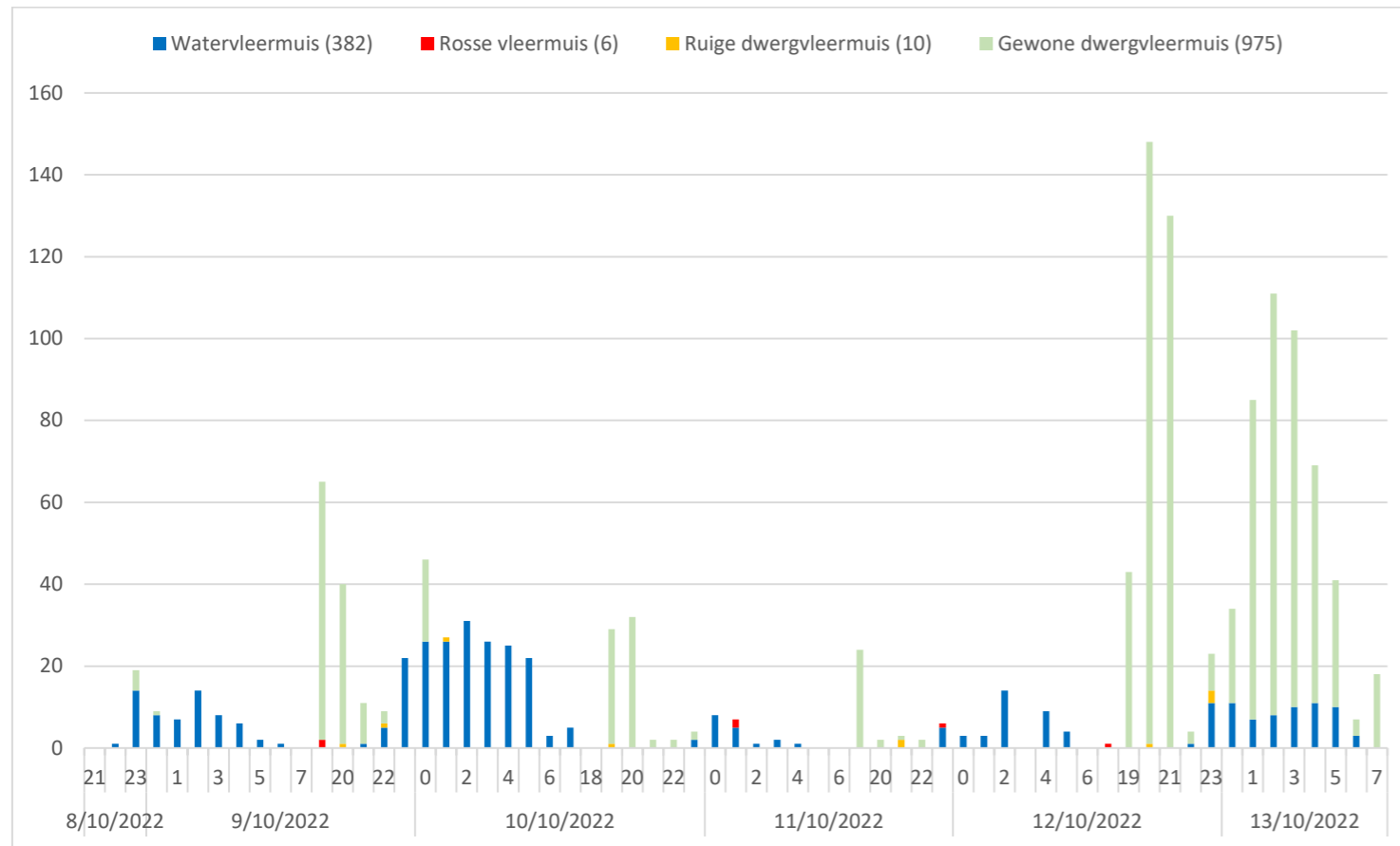
Gewone dwergvleermuis was vooral vanaf 10 tot 30 minuten na zonsondergang actief in de omgeving van de haag en is duidelijk vroeger actief dan de watervleermuis. Er was met uitzondering van de laatste nacht beperkt activiteit van gewone dwergvleermuis. De eerste nacht van 8 oktober 2022 werden er maar weinig opnames gemaakt. Tijdens de 3 nachten erna was er tijdens de eerste twee uren na zonsondergang beperkt activiteit (20 à 60 opnames/uur) die na middernacht grotendeels stilviel. Tijdens de iets warmere nacht van 12 oktober 2012 was

er wel gedurende het grootste deel van de nacht activiteit en dit tot ca. 20 minuten voor zonsopgang.

Ook deze meetperiode weinig opnames van ruige dwergvleermuis met 10 opnames over de 5 nachten.

Rosse vleermuis werd 6x geregistreerd. Op 9 oktober 2022 was er al een opname kort na zonsondergang (om 19u08, dus 3 minuten na zonsondergang) en in de morgen van 12 oktober 2022 werd een opname gemaakt om 7u30, dus een half uur voor zonsopgang.

Grafiek 2: aantal opnames per uur tussen 8/10 tot 13/10/2022 aan detector D2 (de getallen tussen haakjes zijn totaal aantal opnames van de soort)



2.3 Bespreking soorten

Hieronder worden de aangetroffen soorten besproken. Per aangetroffen soort wordt naast een bondige bespreking van de ecologie ook de categorie volgens de recente IUCN Rode lijst van zoogdieren in Vlaanderen (Maes D. *et al*, 2014) weergegeven.

Er werden in september-oktober 2022 5 vleermuissoorten in het onderzoeksgebied aangetroffen.

Gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*)

Ecologie

De gewone dwergvleermuis is de meest algemene vleermuisensoort in Vlaanderen en is zowel in open tot halfgesloten gebieden aan te treffen. De soort is vrij opportunistisch en jaagt voornamelijk in halfopen landschap (bosranden, bomenrijen, tuinen, ...). Dansmuggen en andere insecten vormen de voornaamste prooien.

Kraamkolonies (zomer) bevinden zich in gebouwen, met een voorkeur voor nauwe ruimtes zoals spouwmuuren. Ook tijdens de winter blijft de soort in gebouwen overwinteren.

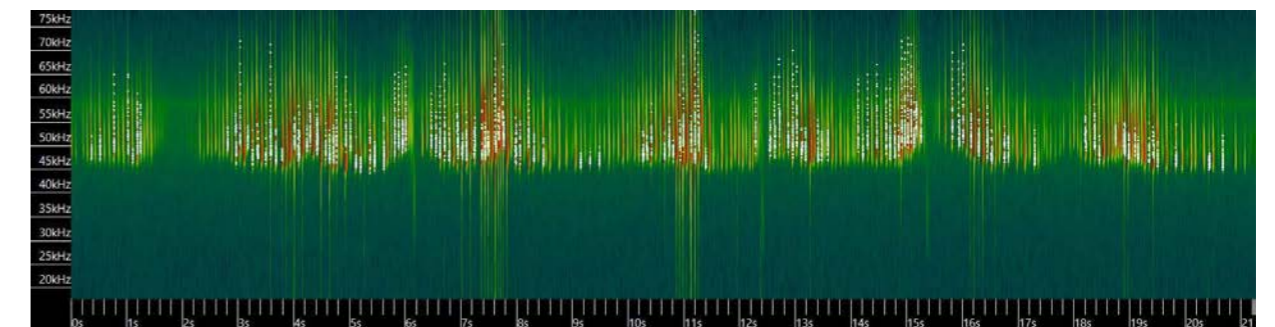
Voor verplaatsingen tussen de verblijfplaatsen en de foerageergebieden volgt de soort bij voorkeur lijnvormige landschapselementen zoals houtkanten, bomenrijen en dreven.

Rode lijst: *momenteel niet in gevaar*

Waarnemingen in het gebied

Gewone dwergvleermuis was vrij algemeen. Op de randen van het Nonnenbos en langs de Schelde komt de soort volop jagen. Langs het jaagpad van de Schelde is er ook een vliegrouete van deze soort. Langs de Legenweg schommelt de activiteit nogal vrij sterk. Veelal is er vanaf kort na zonsondergang tot een tweetal uren erna aanzienlijk wat activiteit en neemt die (sterk) af na middernacht.

Gewone dwergvleermuis is minder een lichtschuwe soort en kwam ook jagen tijdens de periodes dat de felle verlichting aan de tennis- en padelsterreinen brandde.



Sonogram van 2 jagende gewone dwergvleermuizen aan locatie D1 op 23 september 2022 om 19u46.



Figuur 4: langs de oostrand van het Nonnenbos komt gewone dwergvleermuis volop jagen (Greenspot, 30 september 2022).

Ruige dwergvleermuis (*Pipistrellus nathusii*)

Ecologie

Deze soort wordt in Vlaanderen vooral in de nazomer waargenomen. Het is een lange afstandstrekker die de zomer doorbrengt in Noord-Oost Europa (Polen, Baltische Staten). Slechts kleine aantallen mannetjes overzomer in Vlaanderen. De ruige dwergvleermuis jaagt voornamelijk in halfopen landschap en heeft een voorkeur voor moerasgebieden en vochtige bossen. De najaarstrek bereikt zijn piek rond 10 september, in het voorjaar is er ook trek maar beperkter en dit met een piek rond begin mei.

De soort verblijft overdag voornamelijk achter losse schors van dood staand hout, of in spleetvormige holtes in bomen. Ook de winterslaap vindt plaats in holle bomen of in houtstapels.

Rode lijst: momenteel niet in gevaar

Waarnemingen in het gebied

Ruige dwergvleermuis werd maar weinig geregistreerd, namelijk 16 opnames tijdens de 12 nachten automatische registratie. Tijdens de avondinventarisatie op 22 september 2022 werd er een dier gedetecteerd nabij de Schelde. Ruige dwergvleermuis komt waarschijnlijk vooral in de directe omgeving van de Schelde jagen en zal minder aanwezig zijn in de zones verder af van de Schelde. Mogelijke verblijfplaatsen kunnen in oudere bomen in het Nonnenbos zijn.

Watervleermuis (*Myotis daubentonii*)

Ecologie

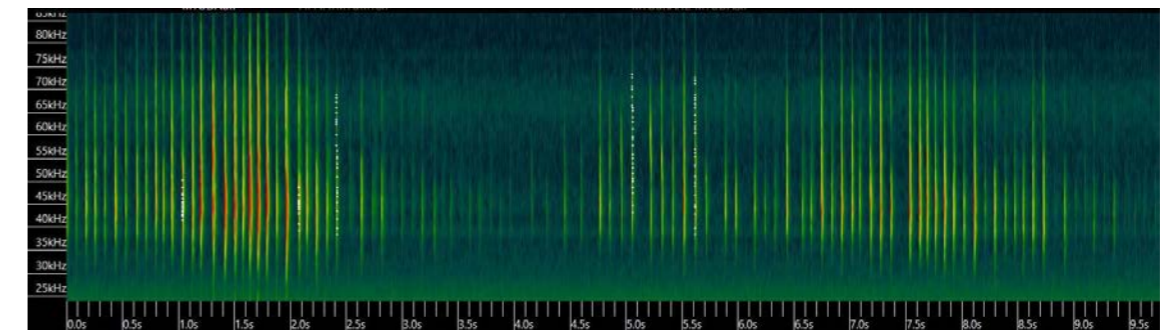
De watervleermuis is vooral gebonden aan open water om te foerageren. Zomerkolonies van watervleermuizen bevinden zich in boomholtes. De soort heeft een voorkeur voor oude, naar boven toe uitgerotte spechtgaten. Watervleermuizen overwinteren nagenoeg uitsluitend in grondgedekte, grotachtige objecten.

Rode lijst: bijna in gevaar

Waarnemingen in het gebied

Met 553 opnames werd watervleermuis erg veel geregistreerd langs de Legenweg. Het was vooral later op de nacht (na 23u) dat er langere tijd een klein aantal watervleermuizen in de omgeving van de Legenweg aanwezig was. Het latere tijdstip van de aanwezigheid van watervleermuis, een lichtschuwe soort, kan te wijten zijn aan het doven van de verlichting op de site met de padelterreinen.

In provinciedomein Den Blakken was er zeker tot 2016 een grote zomerkolonie (tot 60 ex.) van watervleermuis aanwezig. De zomerkolonie is niet meer in de gekende Am. eik aanwezig en is het momenteel niet duidelijk waar de kolonie nog aanwezig is.



Sonogram van watervleermuis aan locatie D2 op 12 oktober 2022 om 4u07.

Baard/Brandts vleermuis (*Myotis mystacinus/brandtii*)

Ecologie

De baardvleermuis (*Myotis mystacinus*) en Brandts vleermuis (*Myotis brandtii*) zijn sterk gelijkende soorten, die slechts op basis van tandkenmerken van elkaar kunnen worden onderscheiden. Bij veldonderzoek wordt daarom niet tot op soort gedetermineerd, maar gesproken van 'baard/Brandts vleermuis'.

Beide soorten zijn typische bosbewoners, en foerageren voornamelijk in kleinschalige landschappen, dreven, Zomerkolonies bevinden zich vooral in bomen maar ook gebouwen worden gebruikt. De winterslaap vindt plaats in grotachtige, grondgedekte objecten zoals fortent, bunkers en (ijs)kelders.

Rode lijst baardvleermuis: momenteel niet in gevaar

Waarnemingen in het gebied

Slechts 2 opnames eind september 2022 aan de Legenweg. De soort vloog dus eerder toevallig over en is er vermoedelijk geen verblijfplaats binnen het onderzoeksgebied.

Rosse vleermuis (*Nyctalus noctula*)

Ecologie

Dit is een grote boombewonende soort die foerageert in open landschap, met een voorkeur voor vochtige weilanden, moerasgebieden en vijvers. Kolonies leven in oude, naar boven toe uitgerotte boomholten (meestal spechtgaten) in levende bomen.

Net als de ruige dwergvleermuis is de rosse vleermuis een lange afstandstrekker. Een deel van de populatie trekt vele honderden kilometers naar het zuidwesten voor overwintering, terwijl andere dieren in de directe omgeving blijven. De winterslaap vindt ook plaats in holle bomen. Het is daarmee, samen met bosvleermuis, de enige soort die het volledige jaar strikt is gebonden aan bomen.

Rode lijst: kwetsbaar

Waarnemingen in het gebied

Tijdens de avondinventarisatie op 22 september 2022 werd er in de buurt van de Schelde regelmatig rosse vleermuizen waargenomen. Boven het gebied ten noorden van de Schelde waren er langere tijd 2 ex. aan het jagen die met de warmtebeeldcamera ook konden worden gefilmd.

Tot voor een paar jaar was er een omvangrijke zomerkolonie in een Am. eik in het domein Den Blakken aanwezig. Sinds 2020 is de kolonie daar niet meer aanwezig maar is hoogstwaarschijnlijk wel nog in de omgeving aanwezig.

Andere soorten die met zekerheid voorkomen in het gebied

Laatvlieger en gewone grootoorvleermuis zijn twee soorten die tijdens het onderzoek in het najaar van 2022 niet werden aangetroffen maar die vroeger wel al regelmatig in het gebied werden vastgesteld.

Gewone grootoorvleermuis (*Plecotus auritus*)

Ecologie

De gewone grootoorvleermuis is een typische soort van bosgebieden. Kolonies komen zowel voor in holle bomen als in gebouwen. In gebouwen heeft de soort een voorkeur voor warme en ruime zolders zoals kerkzolders. Met haar grote oren en brede vleugels jaagt de soort voornamelijk op nachtvlinders en stilzittende prooien, die ze van de vegetatie afplukken.

Grootoorvleermuizen hebben een zeer stille en zachte sonar, waardoor ze slechts op enkele meters afstand met de batdetector te vinden zijn.

Rode lijst: bijna in gevaar

Waarnemingen in het gebied

Gewone grootoorvleermuis wordt regelmatig aangetroffen in de vleermuiskasten (70-tal) die ophangen in het provinciedomein Den Blakken. In de late zomer van 2022 werden er zo in één vleermuizenkast 17 ex. aangetroffen. Hoogstwaarschijnlijk is er in Den Blakken of omgeving een zomerkolonie aanwezig.

Laatvlieger (*Eptesicus serotinus*)

Ecologie

De laatvlieger is een grote, gebouwbewonende soort. Ze foerageert voornamelijk in halfopen landschap (bosranden, graasweiden, etc.) en jaagt op grote insecten. Verblijfplaatsen worden enkel in gebouwen gevonden, zowel in spouwmuren van woonhuizen als op grote (kerk)zolders.

Rode lijst: kwetsbaar

Waarnemingen in het gebied

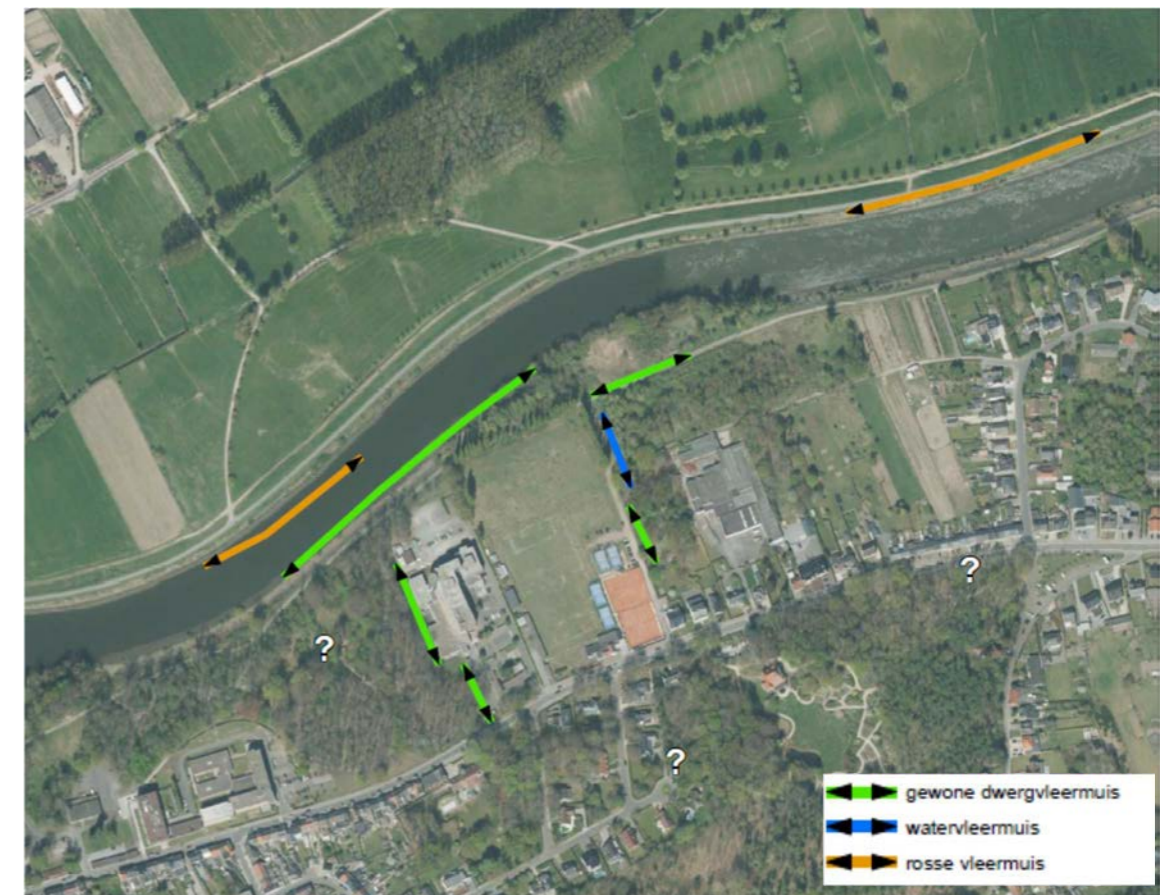
Is een soort die vooral tijdens de zomermaanden wordt waargenomen. Ze werd al in Den Blakken waargenomen en komt hoogstwaarschijnlijk ook jagen in de omgeving van de Schelde.

2.4 Vliegroutes

De vastgestelde vliegroutes tijdens het vleermuizenonderzoek van 22 september tot 13 oktober 2022 situeren zich vooral langs de Schelde en de rand van het Nonnenbos.

Langs de Schelde is een vliegroute van gewone dwergvleermuis en vliegt ook rosse vleermuis langs en boven de Schelde. Langs de boszone aan de Legenweg is een minder uitgesproken vliegroute van watervleermuis en gewone dwergvleermuis.

Hoe de vliegroutes vanuit het domein Den Blakken en vanuit het Nonnenbos lopen, is niet duidelijk.



Figuur 5: afbakening van vliegroutes vleermuizen op basis van onderzoek half september tot half oktober 2022.



Figuur 6: het verlengde van de Legenweg die loodrecht op de Schelde loopt met een rij Italiaanse populieren en een wilgenbos die foerageergebied zijn voor gewone dwergvleermuis en watervleermuis (Greenspot, 30 september 2022).

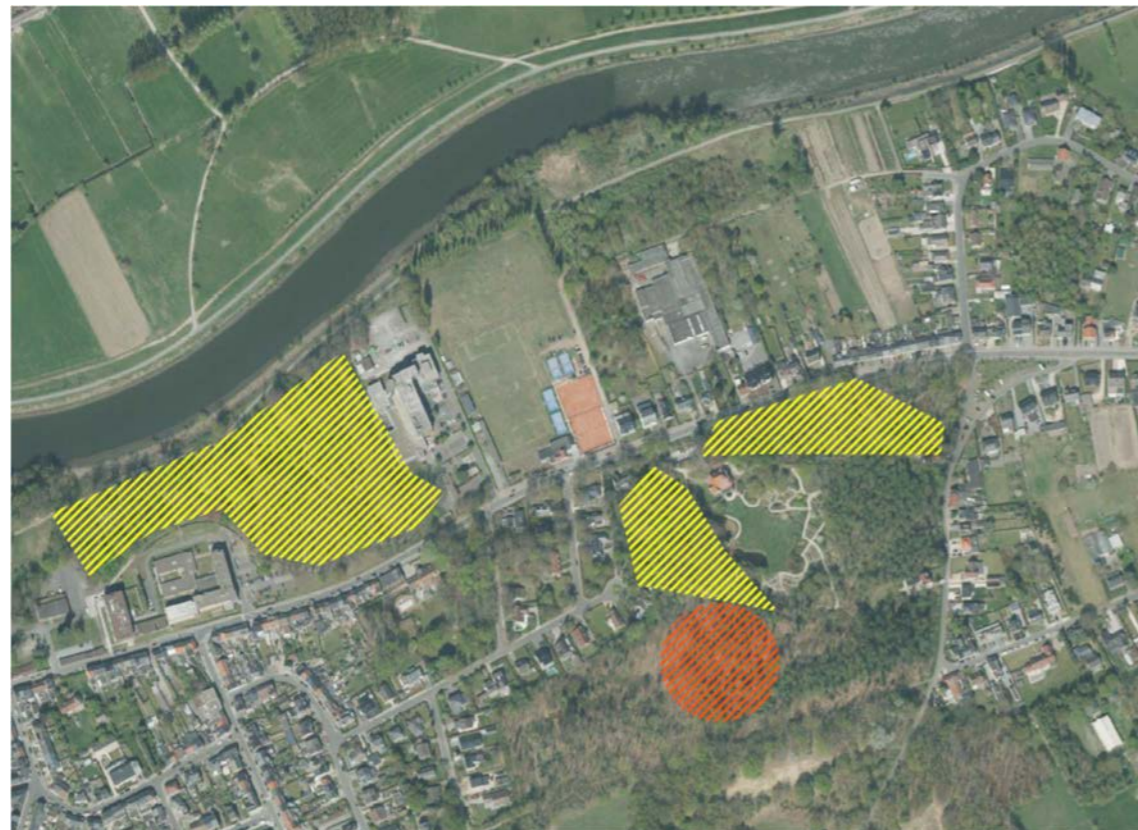
2.5 Kolonieplaatsen

De boszones Den Blakken en Nonnenbos zijn belangrijk voor vleermuizen omdat er verschillende zomerkolonies aanwezig zijn zoals van watervleermuis, rosse vleermuis en waarschijnlijk ook van gewone grootoorvleermuis.

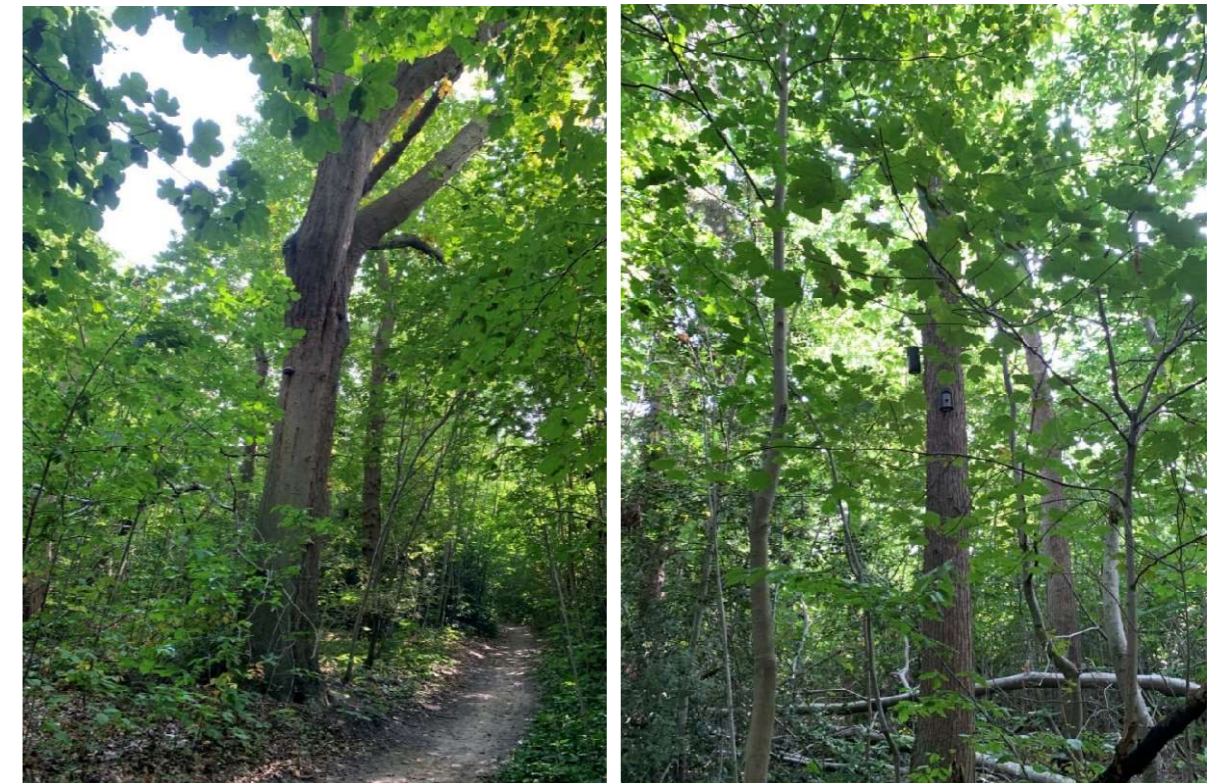
Tot 2019 was er in een oude Amerikaanse eik in Den Blakken een zomerkolonie van watervleermuizen aanwezig. In 2016 werd hier een maximum aantal van 60 dieren geteld maar was het aantal in 2019 terug gevallen tot vermoedelijk minder dan 10 dieren. In dezelfde boom was er tot 2019 ook een zomerkolonie van rosse vleermuis aanwezig (tot 30 ex.). Door aftakeling van de boom met het afbreken van de takken waar de kolonies aanwezig waren, zijn de meeste dieren verhuisd naar een andere -voorlopig onbekende – locatie.

Op basis van het onderzoek in het najaar 2022 blijken rosse vleermuis en watervleermuis nog regelmatig aanwezig in de ruime omgeving van de Schelde en zijn de zomerkolonies hoogstwaarschijnlijk nog aanwezig. Dit kan mogelijks ook in het Nonnenbos zijn gezien er daar heel wat geschikte koloniebomen (vooral oudere tamme kastanjes) aanwezig zijn. Gezien de aanwezigheid van bijna een 20-tal gewone grootoorvleermuizen in de vleermuiskasten in Den Blakken is het erg waarschijnlijk dat er daar ook een zomerkolonie aanwezig is.

Kolonieplaatsen van gewone dwergvleermuis zullen zich in gebouwen in de (ruime) omgeving bevinden. In de vleermuiskasten worden kleine aantallen (minder dan 5) van gewone dwergvleermuis aangetroffen.



Figuur 7: de aanduiding van de zone met een (voormalige) kolonie van watervleermuis en rosse vleermuis in Den Blakken (rode arcering) en aanduiding van boszones met een hoge potentie voor zomerkolonies van rosse vleermuis, watervleermuis en gewone grootoorvleermuis (gele arcering).



Figuur 8: links: (voormalige) kolonieboom in Den Blakken – rechts: boom met vleermuiskasten in Den Blakken (Greenspot, 30 september 2022).

2.6 Conclusies

Er werd tijdens het vleermuizenonderzoek van half september tot half oktober 2022 in het gebied tussen de Schelde en Den Blakken te Wetteren vastgesteld:

- Er werden 5 soorten vleermuizen aangetroffen die in het gebied kwamen foerageren of het enkel overvlogen. Gewone dwergvleermuis en watervleermuis waren matig algemeen, van de overige soorten werden weinig tot maar enkele opnames gemaakt.
- Gewone dwergvleermuis kwam in matig aantal jagen langs de bosranden, bomenrijen en de omgeving van bewoning in het gebied.
- Watervleermuis werd in de omgeving van de Legenweg vrij veel vastgesteld, dit wel later op de avond nadat vermoedelijk de lichten van de tennis- en padel terreinen zijn gedoofd.
- Ruige dwergvleermuis werd weinig aangetroffen en is zijn voorkomen vooral geconcentreerd langs de Schelde-oeveren. Beard/Brandts vleermuis werd maar 2 keer geregistreerd en was dus maar erg sporadisch aanwezig.
- Rosse vleermuis werd jagend langs de Schelde waargenomen en is er vermoedelijk nog een kolonie aanwezig in Den Blakken of Nonnenbos.
- Laatvlieger en gewone grootoorvleermuis werden tijdens het (beperkt) onderzoek niet vastgesteld maar komen zeker in het gebied jagen (beide soorten) of hebben er hun verblijfplaats (gewone grootoorvleermuis).
- Vliegroutes die konden worden vastgesteld, bevonden zich vooral langs de Schelde en de randen van het Nonnenbos.
- Het gebied herbergt verschillende zomerkolonies die gebonden zijn aan bomen, namelijk zomerkolonies van watervleermuis, rosse vleermuis en hoogstwaarschijnlijk ook gewone

grootoorvleermuis. Rosse vleermuis is een soort die ook tijdens de winter permanent in bomen verblijft, net als meestal gewone grootoorvleermuis.

3 Maatregelen

3.1 Verlichting

3.1.1 Inkapselen van lichthinder tennissite in opgaand groen

De felle verlichting van de tennis- en padel terreinen langs de Legenweg zorgen voor lichthinder in de omgeving. Dit is nefast voor onder andere lichtschuwe soorten als watervleermuis (alle myoot-soorten zijn vrij lichtschuw). Om die lichthinder te beperken is het nodig dat op de grenzen van de site met verlichte terreinen een hoge bomerij wordt voorzien. Er dient een voldoende brede strook te worden voorzien om meerdere boomrijen naast elkaar te kunnen voorzien. Er dient een snelgroeiende soort te worden aangeplant zodat binnen een tijdshorizon van ca. 10 jaar er al voldoende afscherming is. Er dient nog te worden ingemengd met inheemse en minder snel groeiende soorten als zomereik, beuk of grauwe abeel.



Figuur 9: de verlichting van tennis- en padel terreinen langs de Legenweg, zicht vanuit het noorden (Greenspot, 22 september 2022).

3.1.2 Beperken straatverlichting en verlichting parking en gebouwen

Op de parkings van het woonzorgcentrum en ASZ campus is momenteel matig verstoorde verlichting aanwezig, ook aan de gebouwen is buitenverlichting aanwezig. Er wordt naar gestreefd de verlichting op deze sites verder af te bouwen of te dimmen.

Zeker verlichting nabij het Nonnenbos dient te worden vermeden.

Langs de Wegvoeringstraat staan er langs boszones tussen de Warandestraat en van de Karel Brichy laan (ook ten westen ervan) straatverlichting. De straatverlichting wordt in deze zone maximaal gedimd en zo mogelijk gedoofd.



Figuur 10: de verlichting op de parking van ASZ campus (Greenspot, 22 september 2022).

3.2 Bosbeheer

Het Nonnenbos heeft een grote potentie om kolonieplaatsen van vleermuizen te herbergen. Dit omdat er heel wat oude tamme kastanjes (met omtrekken meer dan 2,5 m) en enkele oude beuken in het bos aanwezig. De ligging vlak bij de Schelde zorgt dat de zone extra aantrekkelijk is voor vleermuizen gezien de nabijheid van foerageergebied.

Het is belangrijk dat in het Nonnenbos zoveel mogelijk oude(re) bomen worden behouden en dat bij een noodzakelijke kap i.k.v. veiligheid er vooraf wordt ingeschat of er eventueel vleermuizen in de te kappen boom aanwezig kunnen zijn. Sowieso dienen kappingen in de periode september-oktober te gebeuren om het verstoren van zomerkolonies (met jongen) te vermijden.



Figuur 11: oudere tamme kastanje in het Nonnenbos (Greenspot, 30 september 2022).

3.3 Aanleg groene corridor

In het masterplan wordt er bijkomend bos voorzien rond de ASZ campus en wordt een groene corridor voorzien tussen Den Blakken en de Schelde.

Deze corridor is minimaal 50 m breed en heeft bij voorkeur aan beide zijden een struikengordel die overgaat naar hogere bomen. Er worden inheemse loofbomen gebruikt en bestaat een deel (ca. 30%) uit sneller groeiende bomen als schietwilg, zwarte els en ratelpopulier zodat op kortere termijn al een meer gesloten zone kan worden bekomen. Aan de zijde van de verlichte terreinen wordt naar een hogere, gesloten boszone gestreefd om de lichtvervuiling te beperken.

6.12 ————— Overzicht vastgesteld erfgoed



Een overzicht van het vastgesteld erfgoed kan teruggevonden worden via Geopunt Vlaanderen en het Geoportaal van Onroerend Erfgoed.

6.13 ————— Gegevens ontharding projectgebied en deelzone Kop van Trigel

Bestaande situatie:



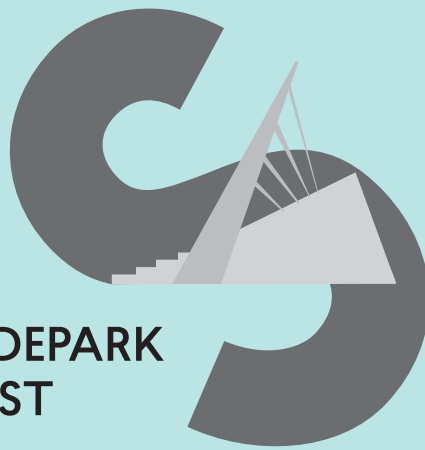
Voorkeursscenario:



Conclusie: vandaag is 60% van het projectgebied onthard*. In het voorkeursscenario is 69% onthard*: dit betekent een onthardingswinst van 9%. Het voorkeursscenario voldoet dus aan de raamwerkambitie om geen netto bijkomende verharding toe te laten. Voor het deelproject rond de Kop van Trigel, bedraagt het onthardingspercentage* in het voorkeursscenario 41%. Ook in dit geval wordt er voldaan aan de raamwerkambitie dat er voor de Kop van Trigel minstens 30% ontharde oppervlakte is.

* Paden, wegen, straten, gebouwen, parkeerplaatsen en tennisvelden werden integraal als verhard gerekend.

SCHELDEPARK
VERRAST



WETTEREN



PLUSOFFICE __ OTO LANDSCAPE __ ENDEAVOUR __ LEIDSMAN