

IV

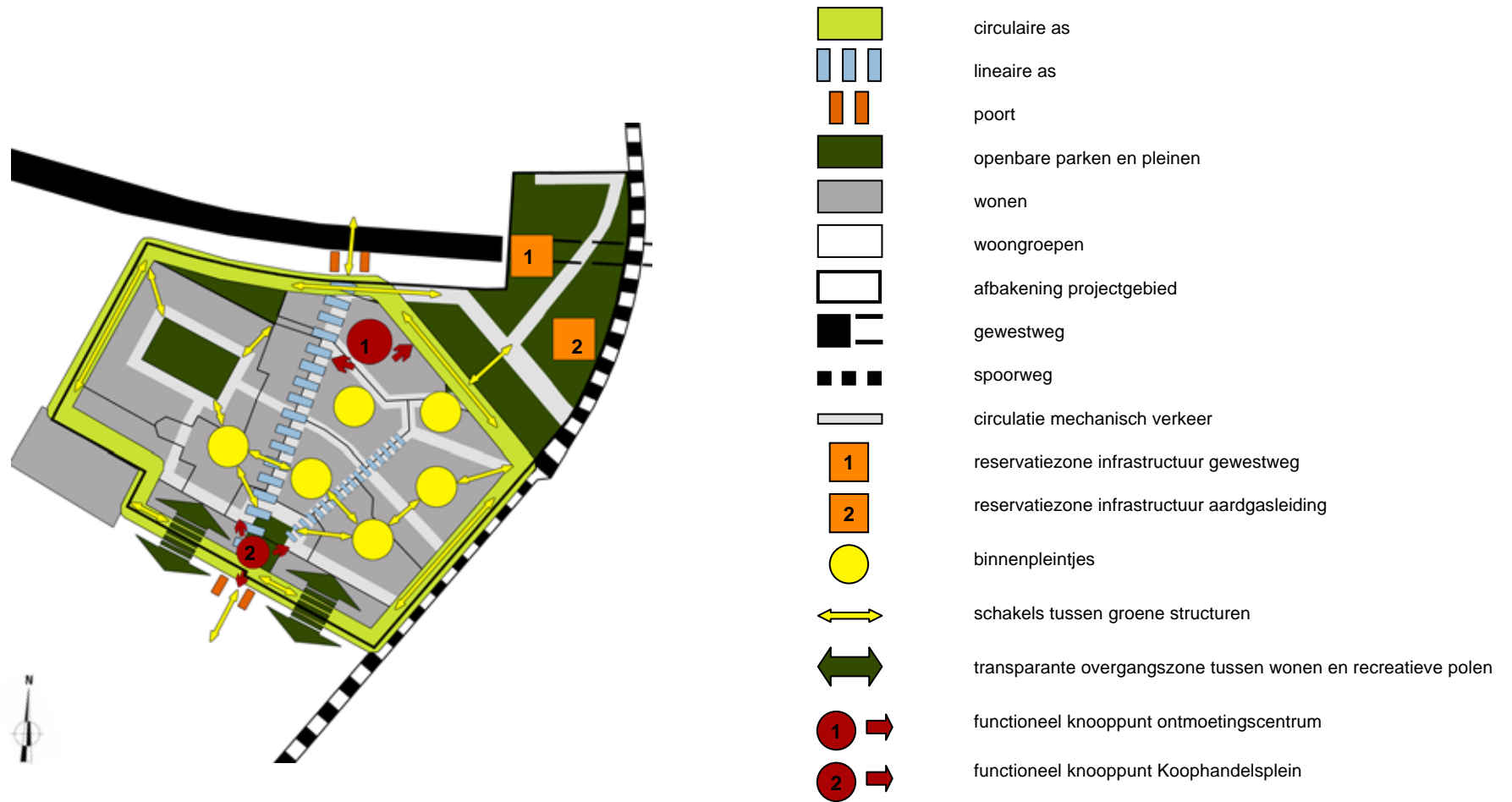
Concept van het projectgebied

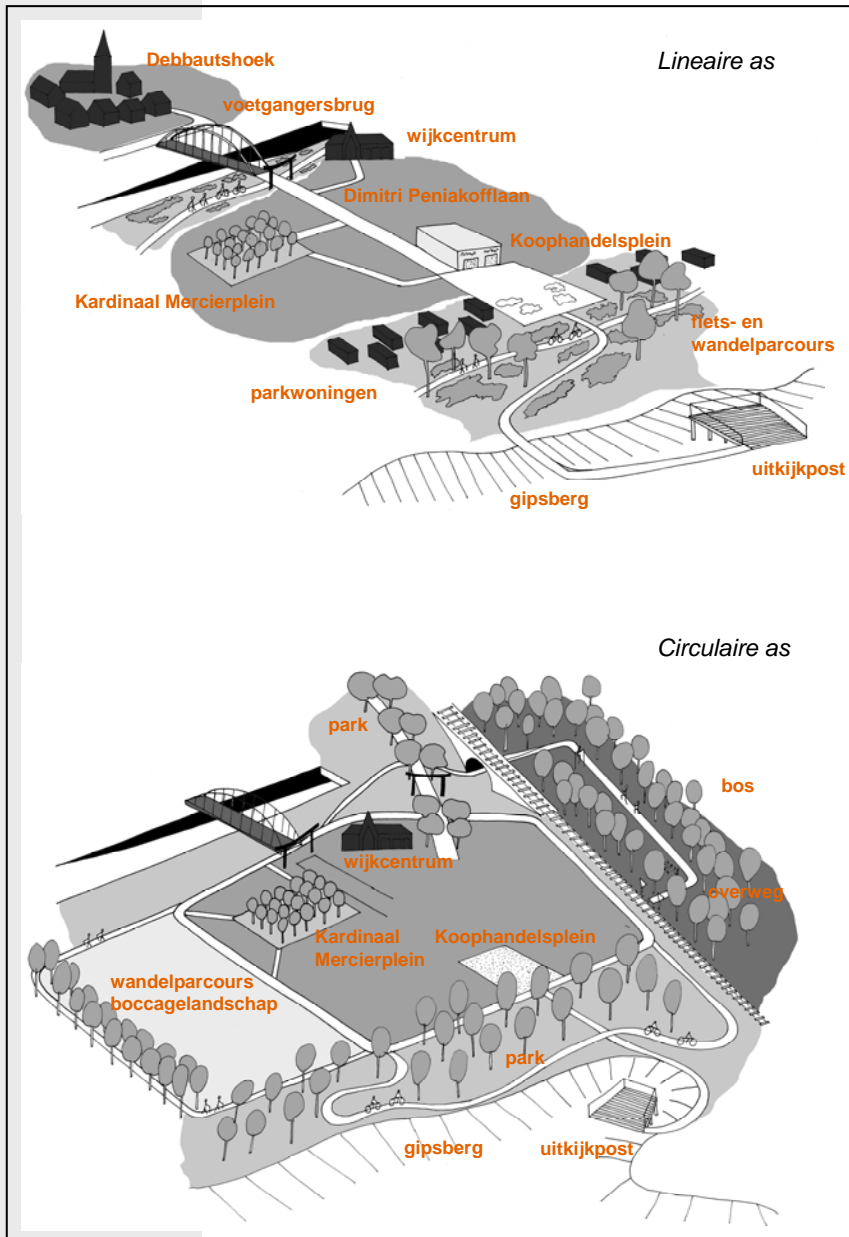
Structuurschets – behoud van een eigen identiteit op de rand van wonen en industrie

Concept van het projectgebied

IV.1

Klein Rusland, juli 2007





De ligging op de rand van wonen en industrie bepaalt in belangrijke mate de identiteit van het projectgebied. De groenzone rondom Klein Rusland speelt een duidelijke rol bij de uitwerking van deze identiteit.

Haar identiteit wordt eveneens sterk bepaald door de historische waarde van de wijk. Deze studie is mede een waarborg voor ruimtelijke en historische continuïteit.

De identiteit van Klein Rusland wordt ruimtelijk onderzocht aan de hand van een aantal ontwerpprincipes :

- 1 : de hoofdstructuur van het projectgebied, de lineaire en circulaire as
- 2 : de poorten tot de wijk, een onderdeel van de hoofdstructuur
- 3 : de functionele knooppunten
- 4 : principe ontsluiting woonstraten
- 5 : principe van woonzones
- 6 : de groenstructuren
- 7 : ruimtelijke transparantie tussen tuinvijk en recreatieve polen

Bij de opwaardering van Klein Rusland zal steeds rekening dienen gehouden te worden met de reservatiestrook parallel langs de N49. Twee instanties (Fluxys en Wegen en Verkeer Oost-Vlaanderen) maken reeds gebruik van deze reservatiestrook, een derde (Infrabel) kan mogelijks in de toekomst hiervan gebruik maken.

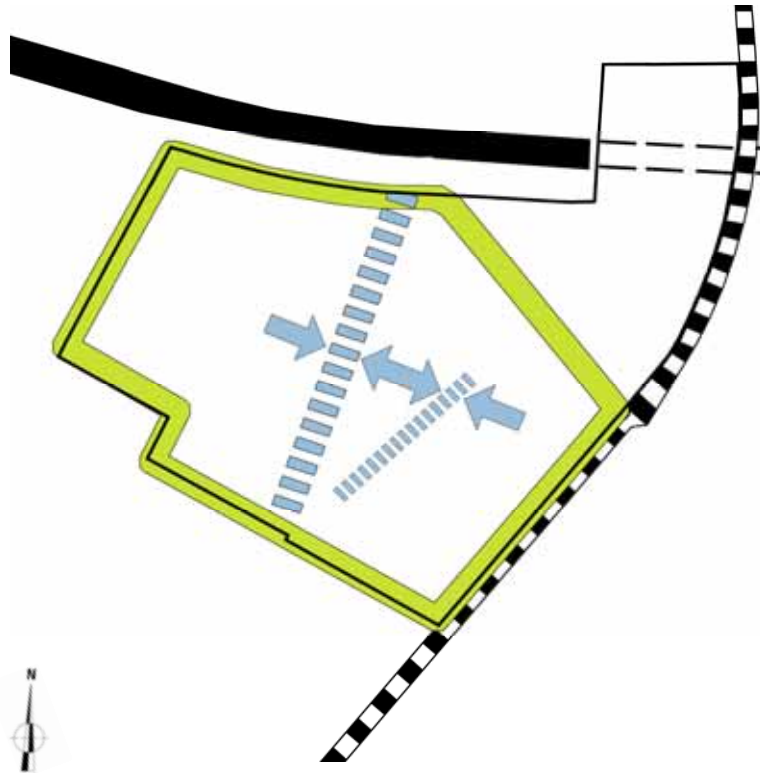
bindend

Hoofdstructuur als bindend element (1)

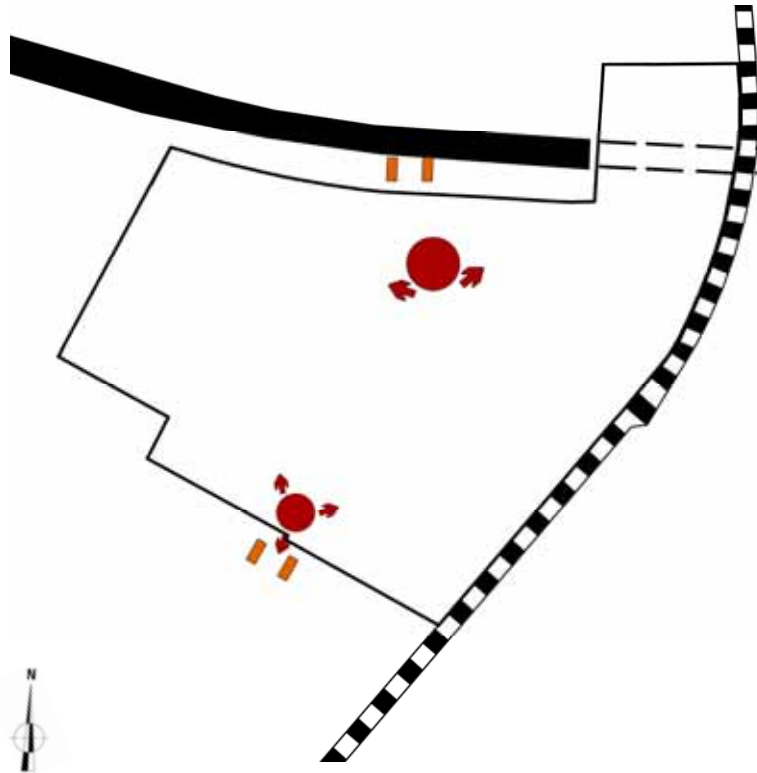
De lineaire as en de circulaire as vormen de hoofdstructuur van het projectgebied. Deze leggen het basispatroon van de circulatie in Klein Rusland vast en bepalen mede de vormgeving van de openbare ruimte. De ligging van deze assen is gekozen op basis van het historisch / oorspronkelijk stedenbouwkundig plan. De lineaire as en circulaire as verbinden de wijkondersteunende functies en recreatieve polen met elkaar. Alle woonstraten sluiten al dan niet rechtstreeks aan op de lineaire as. Beiden maken deel uit van een uitgebreid wandelparcours, zowel voor de plaatselijke bevolking als voor geïnteresseerden van buiten de wijk.

De lineaire as maakt deel uit van het oorspronkelijk concept van de noord-zuid as, het concept van de lijnstad in ontwikkeling. Deze as is een drager met historische kwaliteiten. In Klein Rusland is deze as ruimtelijk aanwezig door de Dimitri Peniakofflaan en het Koophandelsplein. Zij stralen nog steeds de sfeer van centraal punt uit, ondanks dat zij verlaten zijn. Door de meerwaarde die de lineaire as op schaal van het studiegebied geboden wordt, kan haar oorspronkelijke centrumfunctie teruggegeven worden. Het rechtstreeks contact tussen het Kardinaal Mercierplein als woonplein, de Dimitri Peniakofflaan en het Koophandelsplein wordt versterkt. Een dreefpatroon en een nieuwe pleininrichting rondom het wijkcentrum kenmerken deze centrale as.

De circulaire as is een gesloten wandelparcours rond Klein Rusland, als opwaardering van de bestaande oorspronkelijke paden rondom de tuinwijk. Als deel van de recreatiepolen rondom het projectgebied, de bufferzones van de koppelingsgebieden Klein Rusland Oost en West, krijgen deze een grote meerwaarde. Het wijkcentrum, het Kardinaal Mercierplein, het Koophandelsplein en de Dimitri Peniakofflaan sluiten aan op de circulaire as. Veel private tuinen en ook de parkwoningen geven er rechtstreeks op uit. Het wandelpad rondom de tuinwijk krijgt zijn karakter van weleer terug; er worden opnieuw bomen aangeplant. Het pad wordt breder gemaakt en krijgt een nieuw profiel, op veel plaatsen uitsluitend voor voetgangers en fietsers. Langs de N49 zorgt een brede verhoogde berm met struikgewas voor een geluidsscherm. Ter hoogte van de Achille De Clercq laan kunnen voetgangers zowel gebruik maken van de straat als van een wandelpad doorheen het bos. De twee oversteekplaatsen over het spoor zijn reeds voorzien.



bindend



Poorten (2)

Aan het noordelijkste en zuidelijkste punt van de lineaire as wordt een poorteffect gecreëerd. Hierdoor worden de twee nieuwe toegangen tot de wijk benadrukt. Het zijn hedendaagse architecturale ingrepen en versterken het aspect van ruimtelijke eenheid in de wijk.

Eén poort situeert zich ten noorden van de Dimitri Peniakofflaan, de hoofdtoegang voor autoverkeer, via de Tweede Gidsenlaan. De poort kan gerealiseerd worden in de vorm van een architecturale voetgangersbrug over de N49, in de vorm van een kunstwerk, een poort, Het begin van de huizenrijen aan weerszijden van de laan krijgt in de vorm van kopgebouwen een architecturale uitstraling.

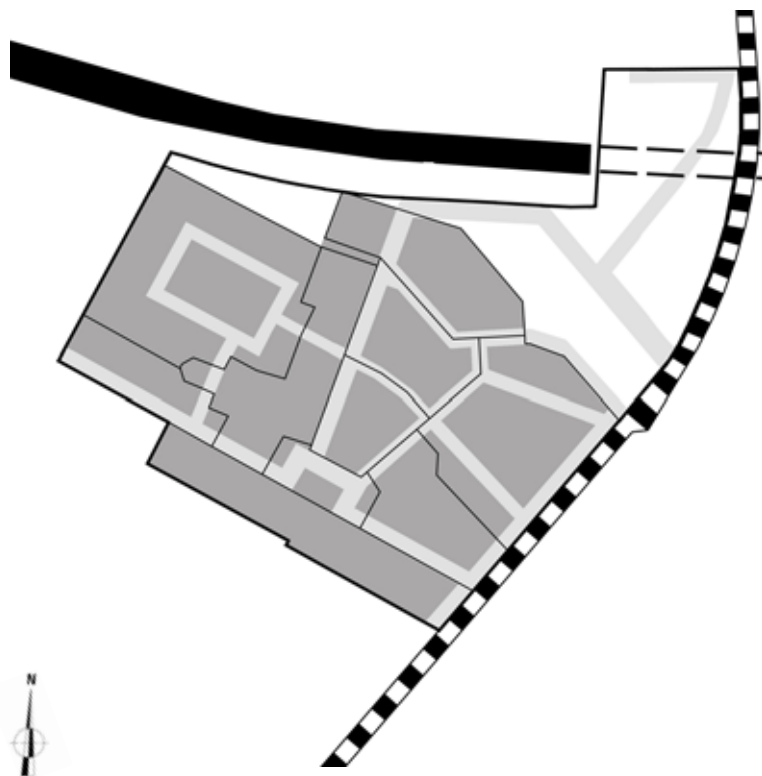
De tweede poort wordt geplaatst op de overgang tussen het vernieuwde Koophandelsplein en de parkzone van het koppelingsgebied Klein Rusland Oost, ter hoogte van de parkwoningen. De belichaming van deze poort gebeurt aan de hand van een specifiek baken. Deze markeert de overgang van het parkgebied naar de woonzone. Dit baken kan de vorm krijgen van een kunstwerk, een speelobject, een herkenbaar landschapselement.... De appartementsgebouwen aan weerszijden van het Koophandelsplein zetten het poorteffect extra kracht bij. Dit gebeurt ondermeer door uitzonderlijk gebruik te maken van twee bouwvolumes van 3 bouwlagen hoog, daar waar de andere gebouwen in de wijk slechts 2 tot 2,5 bouwlagen hebben.

Functionele knooppunten (3)

De lineaire en circulaire as kruisen elkaar ten noorden en ten zuiden van Klein Rusland. De kruispunten worden extra benadrukt door de aanwezigheid van twee functionele knooppunten, met socio-culturele of commerciële draagkracht.

Het wijkcentrum, het noordelijkste knooppunt, is toegankelijk vanaf twee zijden via een ontmoetingsplein, bereikbaar vanaf de Tweede Gidsenlaan en de Schoolstraat. In de toekomst kan dit knooppunt een meerwaarde krijgen door het toevoegen van andere wijkondersteunende functies, die door hun situering vlakbij Debbautshoek invloed hebben op geheel Zelzate West. Ondermeer leent de locatie zich goed voor een centrum voor begeleid wonen. Het koophandelsplein, het knooppunt in het zuiden, wordt ingericht als centraal plein, als introductie tot het park en de twee lanen van de lineaire as. De aanleg van een speelplein, de aanwezigheid van een horecazaak kunnen een meerwaarde zijn. Het plein wordt duidelijk omkaderd met bomen en legt op die manier de link met de assen.

bindend



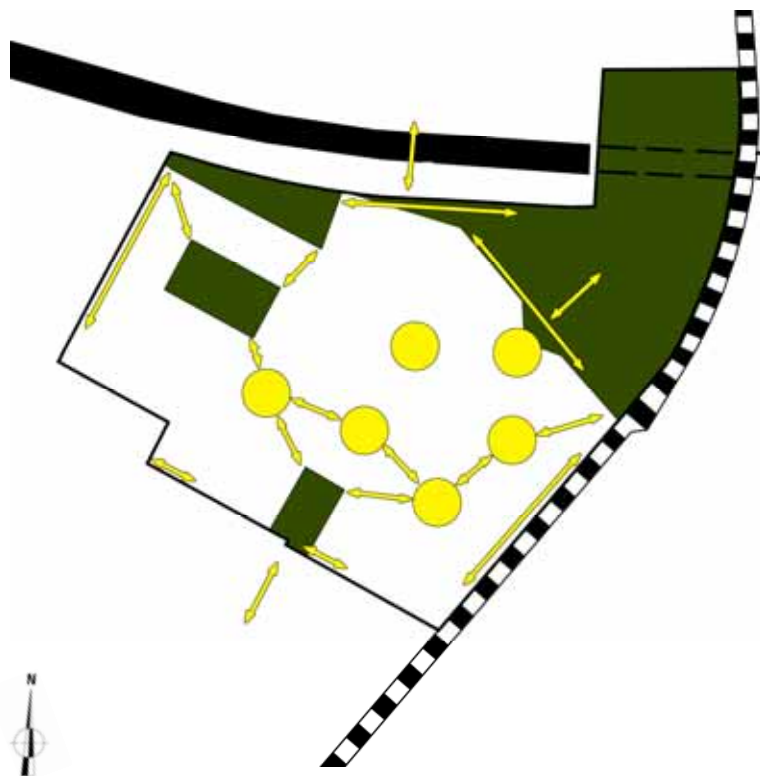
Principe ontsluiting woonstraten (4)

Voor de hoofdontsluiting in het projectgebied grijpen we terug naar het oorspronkelijk scenario voor Klein Rusland. Het was nooit de bedoeling dat de Schoolstraat als toegang zou dienen voor alle mechanisch verkeer, inclusief openbaar vervoer en vrachtwagens. In tegenstelling tot de Schoolstraat heeft de Dimitri Peniakofflaan een profiel dat wel dit verkeer kan opvangen. De Tweede Gidsenlaan wordt parallel met de gewestweg heraangelegd en aangesloten op het noordelijkste punt van de Dimitri Peniakofflaan. Deze wordt hierdoor opnieuw de centrale ontsluitingsweg, met een profiel aangepast aan deze functie. De andere woonstraten sluiten bijna allemaal aan op deze centrale laan. Afhankelijk van de functie die deze straten vervullen, varieert hun aanleg, in de mate dat hun profiel dit toelaat. Indien de straten deel uitmaken van de lineaire of circulaire as, krijgen zij een aparte invulling met een bomenrij. Sommige straten worden breder gemaakt zodat meer mogelijkheden ontstaan voor een groene omgeving met bomen en hagen. Parkeerplaatsen worden doordacht in het straatbeeld aangebracht. De hagen van de voortuinen worden hersteld conform de oorspronkelijke situatie.

Principe woonzones (5)

De eenvormigheid van de verschillende woningen, ruimtelijk gegroepeerd conform hun vormgeving en gestructureerd geplaatst rond binnenpleinen of straten, is een typisch kenmerk voor Klein Rusland. Om deze eenvormigheid geen geweld aan te doen, gebeuren de beslissingen tot aanpak conform hun indeling in woninggroepen/woonzones.

Alle woningen binnen eenzelfde woninggroep worden in één globaal bouwproject met gelijkaardige architecturale expressie, materiaalgebruik en vormtaal verwezenlijkt. Of dit gebeurt aan de hand van renovatie, vervangingsbouw of volledige nieuwbouw wordt in deze fase in het midden gelaten. Wel wordt een suggestie voor elk van deze opties aangebracht, waarna pas bij uitvoering een keuze wordt gemaakt. Wel is het van belang dat steeds de schaal en architecturale homogeniteit in de wijk wordt gerespecteerd.

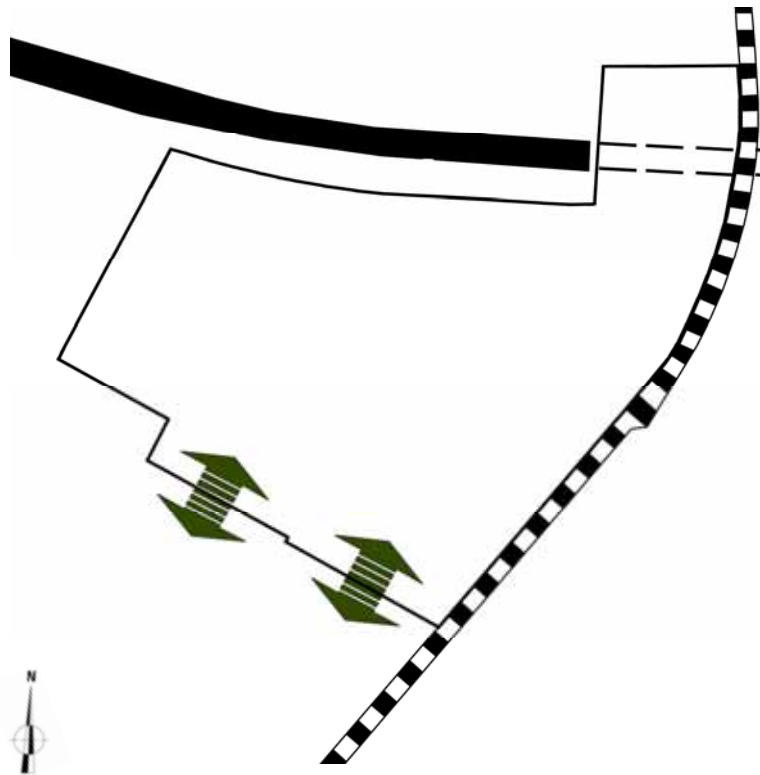


Schakelen van groenstructuren (6)

Het typerende patroon van voetgangerspaden, parkjes en binnenpleintjes blijft behouden en wordt hersteld met respect voor het oorspronkelijk concept van de tuinwijk. Groenstructuren, eveneens duidelijk aanwezig in het stedenbouwkundig plan van Van Der Swaelmen, krijgen opnieuw vorm. Er worden bomen aangeplant, de hagen worden hersteld. De Tweede Gidsenlaan krijgt een duidelijk herkenbare structuur als toegang tot de wijk Klein Rusland.

De kleine parkjes tussen de woningen worden ingericht met aandacht voor hedendaags comfort en respect voor de tuinwijkgedachte. Enerzijds wordt het openbaar domein ingericht als ontmoetingsplaats voor de bewoners. Anderzijds worden een aantal van de binnenpleintjes ingericht als parkeerplaats, ter vervanging van de huidige zelfgeconstrueerde garages.

De wijk blijft doorweven met tal van smalle wandelpaden die de verschillende binnenpleintjes met elkaar verbinden. Voetgangers dienen dus niet noodzakelijk de woonstraten te gebruiken om zich te verplaatsen in de wijk. Er ontstaat één overkoepelende groenstructuur bestaande uit de verschillende parkjes en grotere pleinen.

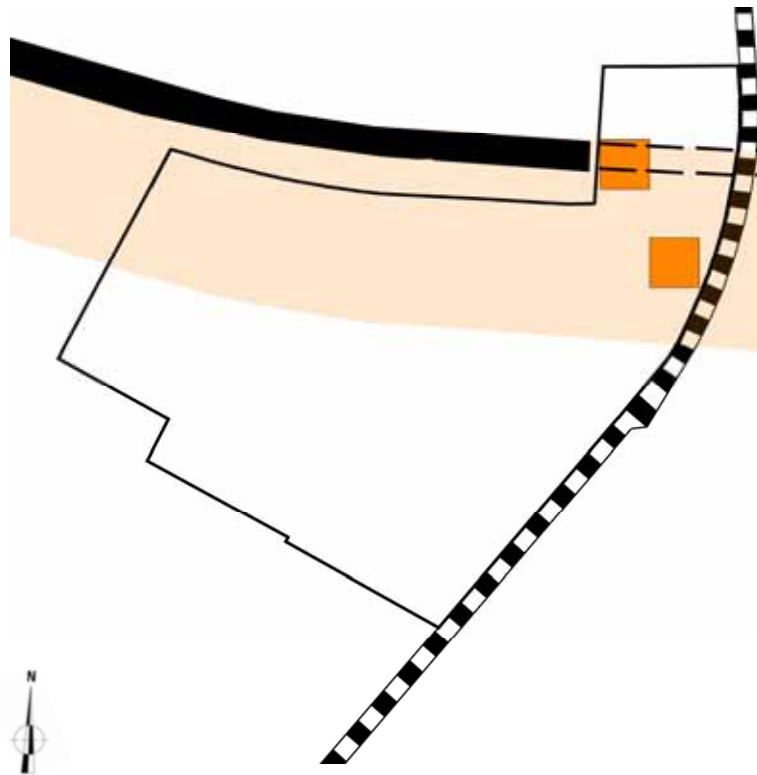


Transparantie tussen tuinwijk en recreatieve polen (7)

De zone ten zuiden van Vrijwilligerslaan en Verminktenlaan is een overgangszone tussen de tuinwijk en de parkzone van het koppelingsgebied Klein Rusland Oost. Het is de bedoeling dat hier beide zones met elkaar versmelten opdat er een coherente wisselwerking tussen beide ontstaat.

In deze overgangszone worden gebouwen ingeplant, weliswaar met aandacht voor transparantie en omgeving. Transparantie is momenteel nauwelijks terug te vinden, de woningen zijn veelal tegen elkaar aangebouwd en het groen achter de huizen is sterk verwaarloosd. In de toekomst verandert dit. De toepassing van het concept van 'urban villas' of 'parkwoningen' beantwoordt hier goed aan.

De zone van de parkwoningen wordt een doorloopzone voor voetgangers en fietsers, hetgeen ruimtelijk goed inpasbaar is binnen de typologie van parkwoningen.



Reservatiezone

De noordelijke helft van Klein Rusland maakt deel uit van de reservatiezone langs de N49/A11 die dienst doet voor de aanleg, het beheer en de exploitatie van ondergrondse pijpleidingen en bijhorende infrastructuur en een mogelijks toekomstige spoorverbinding tussen Zeebrugge en Antwerpen.

De aardgasleiding van Fluxys loopt vlak langs de noordelijke rand van de wijk, met een bedding geklemd tussen de gewestweg en de woningen van Klein Rusland in. De randvoorwaarden, gekoppeld aan de ligging van deze leiding zijn de volgende :

A. Binnen een strook van 30 m, dat is 15 m langs weerszijden van elke installatie (=beschermde zone), mag behoudens voorafgaande instemming van Fluxys en onverminderd hetgeen voorzien in B niet overgegaan worden tot het oprichten van gebouwen of gesloten lokalen.

B. Binnen een strook van 10 m, dat is 5 m langs weerszijden van elke installatie (=voorbehouden zone), mag in geen geval worden overgegaan tot :

- het oprichten van gebouwen, gesloten lokalen, tuinhuisjes, enz;
- het aanleggen van terrassen, vijvers, zwembaden, sportterreinen, enz;
- het opstapelen van goederen of materiaal;
- het heien van palen, piketten en/of damplanken;
- het verkeer van zwaar rollend materieel;
- het gebruik van mechanische graafuigen of nivelleringsuigen;
- het wijzigen van het bodemniveau (bvb het graven van grachten);
- het planten van bomen en struiken andere dan deze vermeld op een vastgelegde lijst.

C. Zowel binnen als buiten hogerbepaalde zones zijn alle graafwerken of ontgrondingen eveneens verboden die de stabiliteit van de grond of de ondergrond waarin de aardgasvervoerinstallaties zich bevinden, in het gedrang zouden kunnen brengen.

Bestaande vergunde constructies afbreken en op dezelfde plaats herbouwen kan wel binnen deze zone, mits bepaalde randvoorwaarden worden gerespecteerd.

In het gewestplan is sprake van een reservatiestrook voor de aanleg van een spoorweg tussen Zeebrugge en Antwerpen (breedte 125 m uit de as van de gewestweg). Na adviesvraag aan Infrabel heeft deze instantie gemeld dat *Infrabel de eerste 30 jaar geen uitbreidingsprojecten langsheen de N49 tussen Zeebrugge en het kanaal Gent-Terneuzen voorziet. Er kan eventueel een afwijking toegestaan worden op het bebouwingsvrij houden van de reservatiestrook als dit kan vastgelegd worden in een overeenkomst tussen Ruimtelijke Planning, de sociale huisvestingsmaatschappij en Infrabel.* Eveneens werd mondeling vermeld dat het spoorwegverkeer het kanaal Gent-Terneuzen naar alle waarschijnlijkheid zou kruisen via een tunnel onder het kanaal (en ook onder Klein Rusland). Dit zou betekenen dat de woonwijk Klein Rusland niet gehinderd zou worden door deze spoorwegverbinding. Dit alles beschouwd is in voorliggende studie geen rekening gehouden met deze reservatiestrook.

De N49/A11 Antwerpen – Knokke-Heist heeft het statuut van een autosnelweg. Er is sprake van een zone non aedificandi van 30 m vanaf de kruin van het talud van de autosnelweg. Hierop zijn afwijkingen mogelijk vanaf de 10^e tot de 30^e m. De toegangsweg ligt op 10 m vanaf de kruin van het talud, afgaande op de plannen die wij mochten ontvangen van Fluxys.