



# II. HET HUIS IN HET DORP

scenario 0 (wat als we niets doen?)  
De open ruimte slibt steeds verder dicht. de laatste mogelijkheden in de woongebieden worden uitgeput met klassieke gezinswoningen op individuele kavel of verkaveling met 2 onder een kap. De in onbruik geraakte hoeves worden verbouwd tot landelijke villa's of worden vervangen door een kleine verkaveling. Nieuwe voorzieningen worden ingepast op willekeurige kavels, met meer versnippering en parkeeroverlast tot gevolg. de KMO blijven in de dorpen maar er zijn geen mogelijkheden tot groei.

Fig. 86: Authentieke hoeve, Solfstraat.  
Fig. 87: Een woning in de wijk Viswater.  
Fig. 88: Nieuwbouwwoning, Spaansemolenstraat (Google Streetview).  
Fig. 89: Nieuwbouwwoning, Zoutestraat (Aug. 2014)





1. Bescherm de hoeves als poorten op het landschap.

2. Versterk de kwaliteit van de open ruimte met nieuwe woonvormen.

3. Stimuleer ontmoeting door voorzieningen te clusteren.

4. Versterk het netwerk van zachte paden met sport en spel.

5. Groepeer het parkeren en geef ruimte aan smalle straten.

Fig. 90: Synthesekaart visie van 'Het huis in het dorp'.

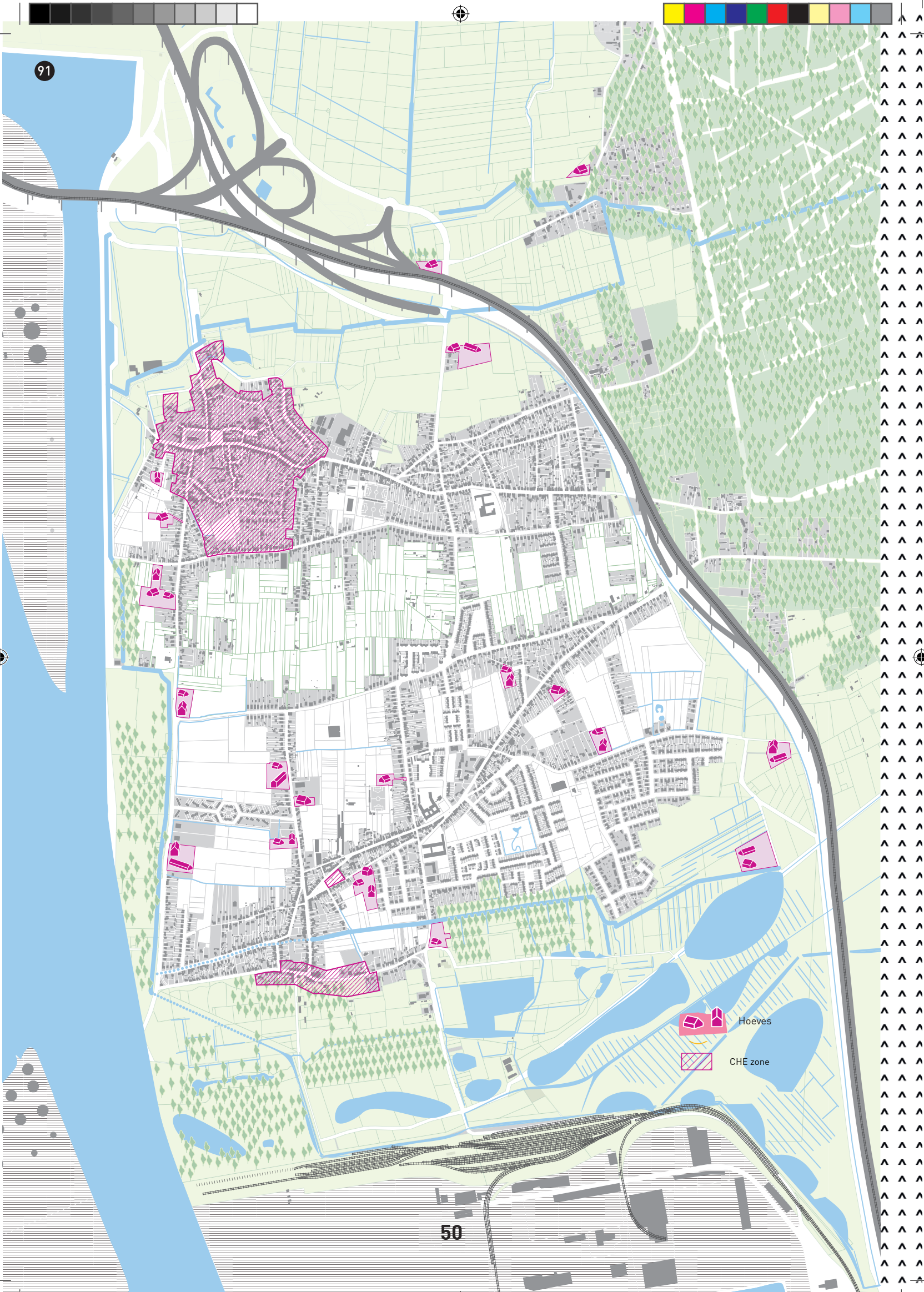




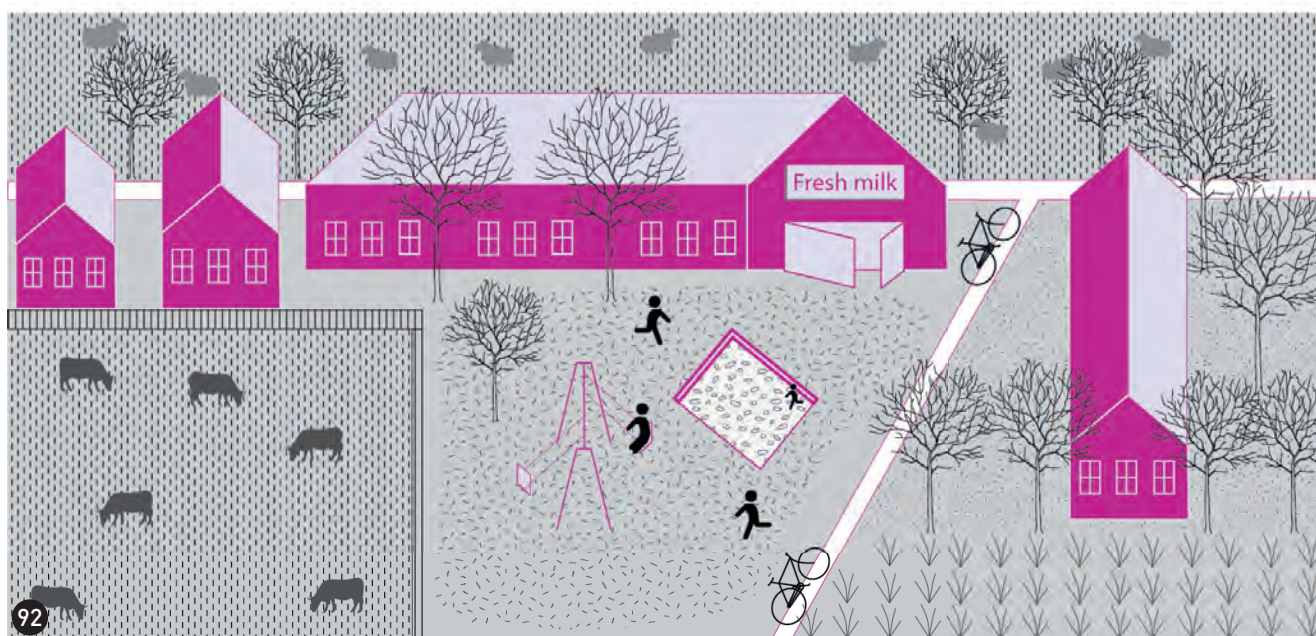
# SYNTHESEKAART VISIE



90



## II.1 BESCHERM DE HOEVES ALS POORTEN OP HET LANDSCHAP



Het patrimonium en het landschap is het kapitaal van de dorpen. In de dorpskernen geniet het patrimonium een zekere bescherming door de CHE-contouren (cultuur historisch erfgoed). Ter aanvulling van deze structuurschets zal een update gemaakt worden van de inventaris bouwkundig erfgoed (maart 2015). Voor de gebieden buiten de kernen bestaan er momenteel geen instrumenten om de beeldkwaliteit te beheren... De landbouwers hebben de dorpen verlaten, maar de hoeves zijn er nog. Door het verlies van functie dreigen ze nu verloren te gaan: verkrotting, ingrijpende verbouwingen, vervangbouw voor een verkaveling, afsluiten van het erf voor een privétuin,... De hoevegebouwen moeten maximaal behouden worden. De uitstraling van stallen, schuren en boerenhuizen geven karakter aan het landschap. De erven zijn de poorten op het landschap. De hoeves kunnen bij herbestemming echter wel op een hedendaagse manier ingevuld

worden voor wonen, werken, commerciële, sociale of publieke functie. Bij de herbestemming dient zorgvuldig afgewogen te worden op welke manier de cultuurhistorische kwaliteiten bewaard kunnen worden, zodat de ontwikkelingsgeschiedenis zichtbaar blijft. In Nederland werden bijvoorbeeld enkele initiatieven opgestart rond knoopperven, waarbij hedendaagse woonvormen gekoppeld worden aan een erf van een historische boerderij (zie referentiebeelden volgende pagina). Het verdient aanbeveling om in de dorpen een voorbeeldproject te realiseren. De hoeve bij de bomenbank kan hiervoor een interessante testcase zijn.

*Fig. 91: Kaart van bestaande hoeves. bron: inventaris bouwkundig erfgoed + eigen waarnemingen. Enkel de hoeves die een belangrijke rol spelen in het landschap werden aangeduid.*

*Fig. 92: Illustratie "hoeves als poorten op het landschap".*



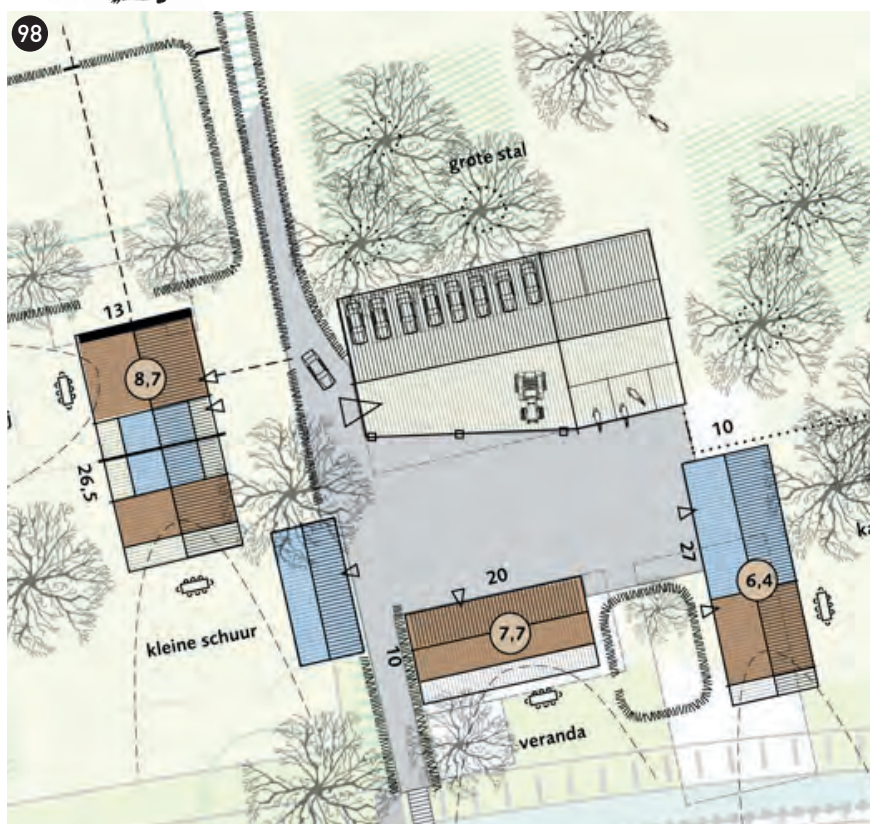


Fig. 93: Hoeve Booswegske, Berendrecht

Fig. 94: Hoeve "De leeuw van Vlaanderen", Zandvliet.

Fig. 95: Hoeve Dorpsstraat Berendrecht.

Fig. 96: Foto van hoeve Solftstraat Berendrecht.

(foto's: Google streetview)

referentiebeelden knoopen:

Fig. 97: Referentie Uitbreiding van een hoeve te Oudenburg, Alvaro Siza (bron: [www.pinterest.com](http://www.pinterest.com)).

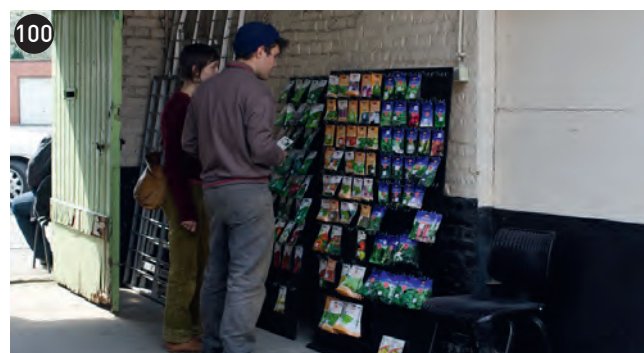
Fig. 98: Knooperf Achterveldse eng Leusden. Van Paridon de Groot: wonen rond het erf als toegang tot het landschap

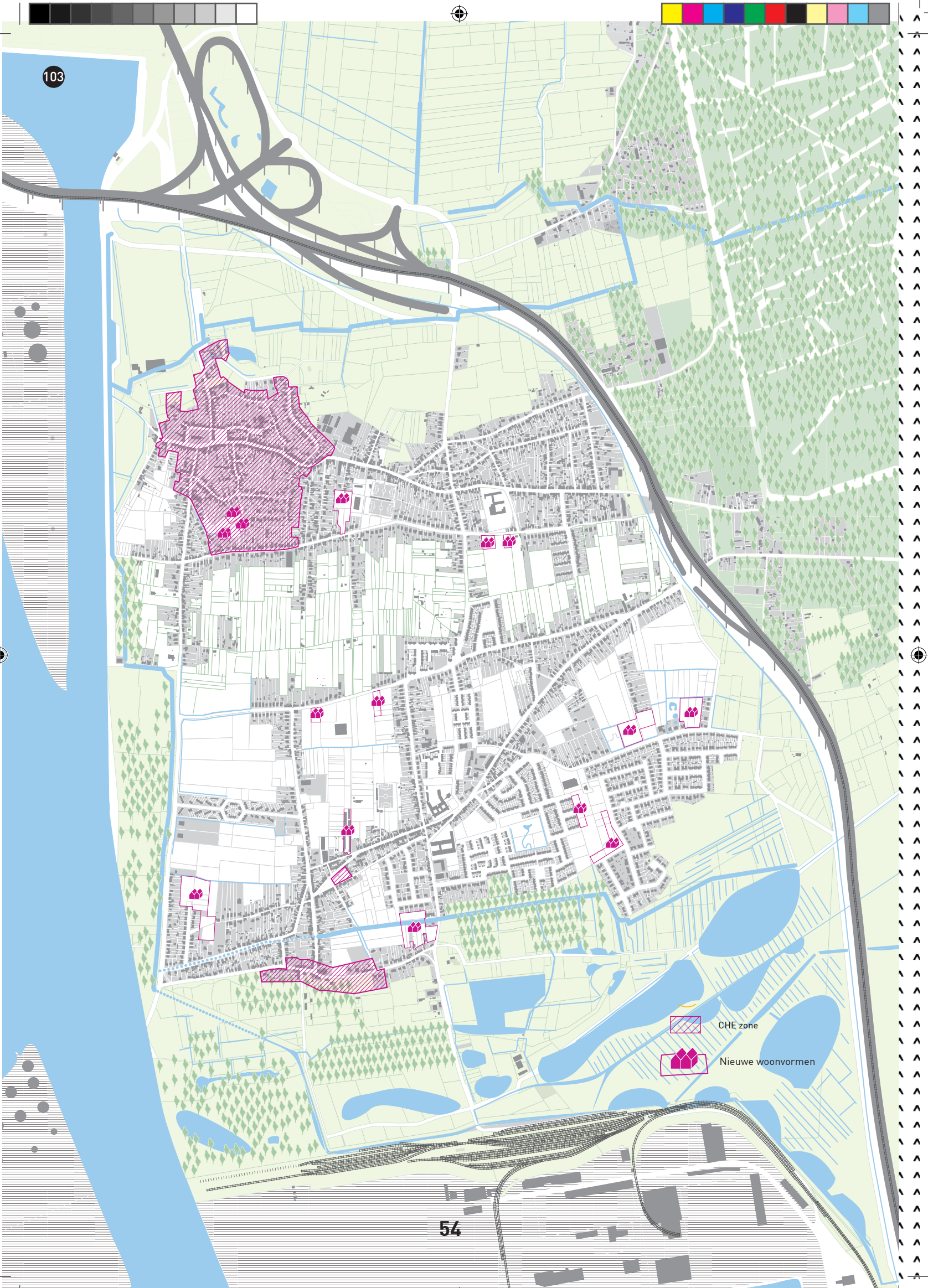
Fig. 99: Foto van erf Driemarke te Heeten, Ziegler Brandehorst architecten.

Fig. 100: Bioboerderij en sociale werkplaats "De Loods" Aalst (bron: [www.nieuwsblad.be](http://www.nieuwsblad.be)).

Fig. 101: Knooperf Nijland te Diepenheim, Ten Dam architecten

Fig. 102: Knooperf Nijland te Diepenheim, Ten Dam architecten





## II.2 VERSTERK DE OPEN RUIMTE MET NIEUWE WOONVORMEN.



De vele woonuitbreidingen hebben de open ruimte van de dorpen stap voor stap geconsumeerd. De oorzaak is te vinden in zowel het gewestplan als de markt. De klassieke verkavelingsstrategieën sluiten de landschapskamers langzaam af van de publieke ruimte door verdergaande verlinting en nieuwe woonprojecten worden haast altijd ingevuld met lage dichtheid koppelwoningen met garage en kleine tuin.

Bouwen en wonen in de open ruimte van de dorpen moet kunnen, maar moet voorbehouden worden voor projecten die nieuwe woonvormen aanbieden, het kamerlandschap versterken, en een zekere mate van collectiviteit in zich dragen. Zo kunnen we werken aan een diverser woonaanbod dat alle generaties aanspreekt; op een hedendaagse manier de vorming van een gemeenschap stimuleren en de open ruimte vastleggen in het DNA van het woonweefsel. Op bijgaande kaart worden

ter indicatie een aantal geschikte locaties aangeduid. De bestaande open verbindingen tussen het kamerlandschap en de grote open ruimtes in de randen van de dorpen wordt niet dichtgebouwd. Binnen elk project wordt ruimte voorzien voor een collectieve open ruimte die verbonden is met het grotere landschappelijk kader.

Het huidige gewestplan en BPA's bieden onvoldoende mogelijkheden om deze woonvormen te realiseren. Het is daarom noodzakelijk om met behulp van nieuwe RUP's de open ruimtes te beschermen en de geschikte bouwlocaties te bepalen. Het is ook aangegeven om een voorbeeldproject te realiseren (vb via VESPA) en de aanvragen van ontwikkelaars te laten beoordelen door een kwaliteitskamer.

Fig. 103: indicatieve kaart "nieuwe woonvormen".  
Fig. 104: Illustratie "nieuwe woonvormen".



Fig. 105: Typevoorbeeld van een landschapskamer.



Fig. 106: scenario 0: klassiek model verlinting.



Fig. 107: Scenario 0: klassiek model verkaveling.

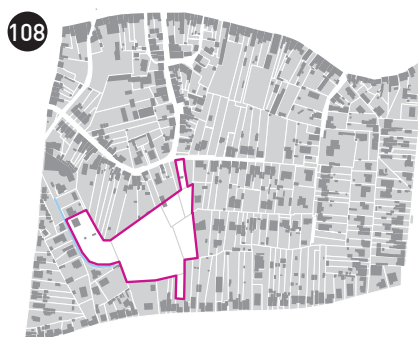


Fig. 108: Typevoorbeeld kleine landschapskamer omsloten door bebouwing.



Fig. 109: Klassieke verkaveling: geen resterende open ruimte.

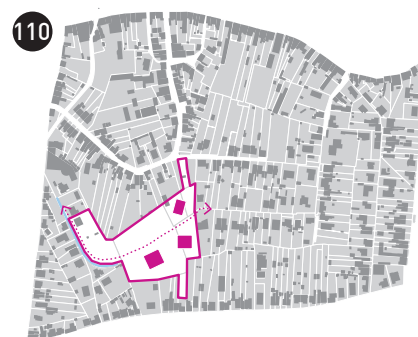


Fig. 110: Nieuwe woonvormen: urban villas in een landschappelijk kader.

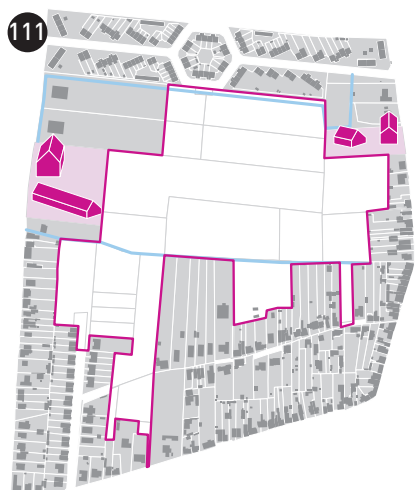


Fig. 111: Typevoorbeeld grote landschapskamer met versnipperde percelen.

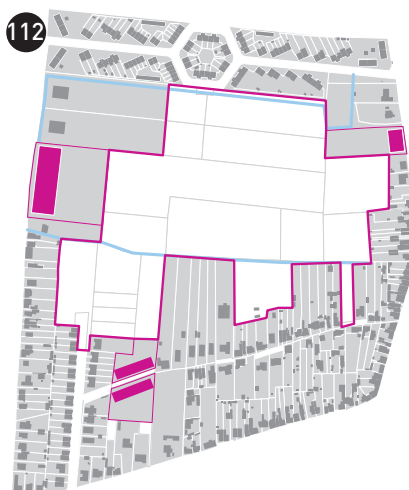


Fig. 112: Klassieke verkaveling: de open ruimte wordt afgesloten van de straat.

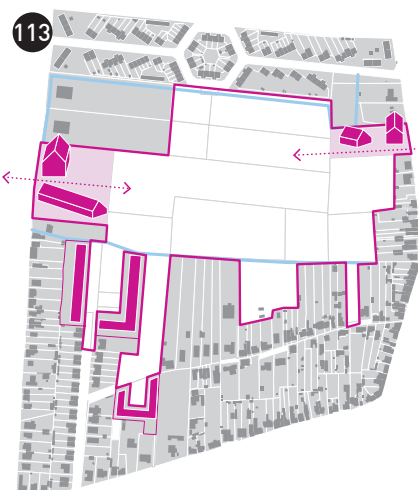


Fig. 113: Nieuwe woonvorm: verdichten rond een collectieve open ruimte.



#### Referentiebeelden "nieuwe woonvormen":

Fig. 114: Woonproject Lafayette Park, Detroit, Mies van der Rohe ([www.citylab.com](http://www.citylab.com)).

Fig. 115: Woonproject "The inhabited wood", Lille, Agence Ter ([www.divisare.com](http://www.divisare.com)).

Fig. 116: Woonproject "Wonewei", Lovenjoel, A33 architecten ([www.a33.be](http://www.a33.be)).

Fig. 117: Woonproject Abdij Roosenberg Waasmunster, Dom Hans van der Laan ([www.flickr.com](http://www.flickr.com)).

Fig. 118: Woonproject "De vaart", Eindhoven, Frits Van Dongen ([www.vd-k.eu](http://www.vd-k.eu)).

Fig. 119: Woonproject "Lange Eng", Copenhagen, Dorte Mandrup ([www.magazine.co-factor.it](http://www.magazine.co-factor.it)).

Fig. 120: Woonproject Bosrijk, Eindhoven, Karres en Brands ([www.competitiononline.com](http://www.competitiononline.com)).

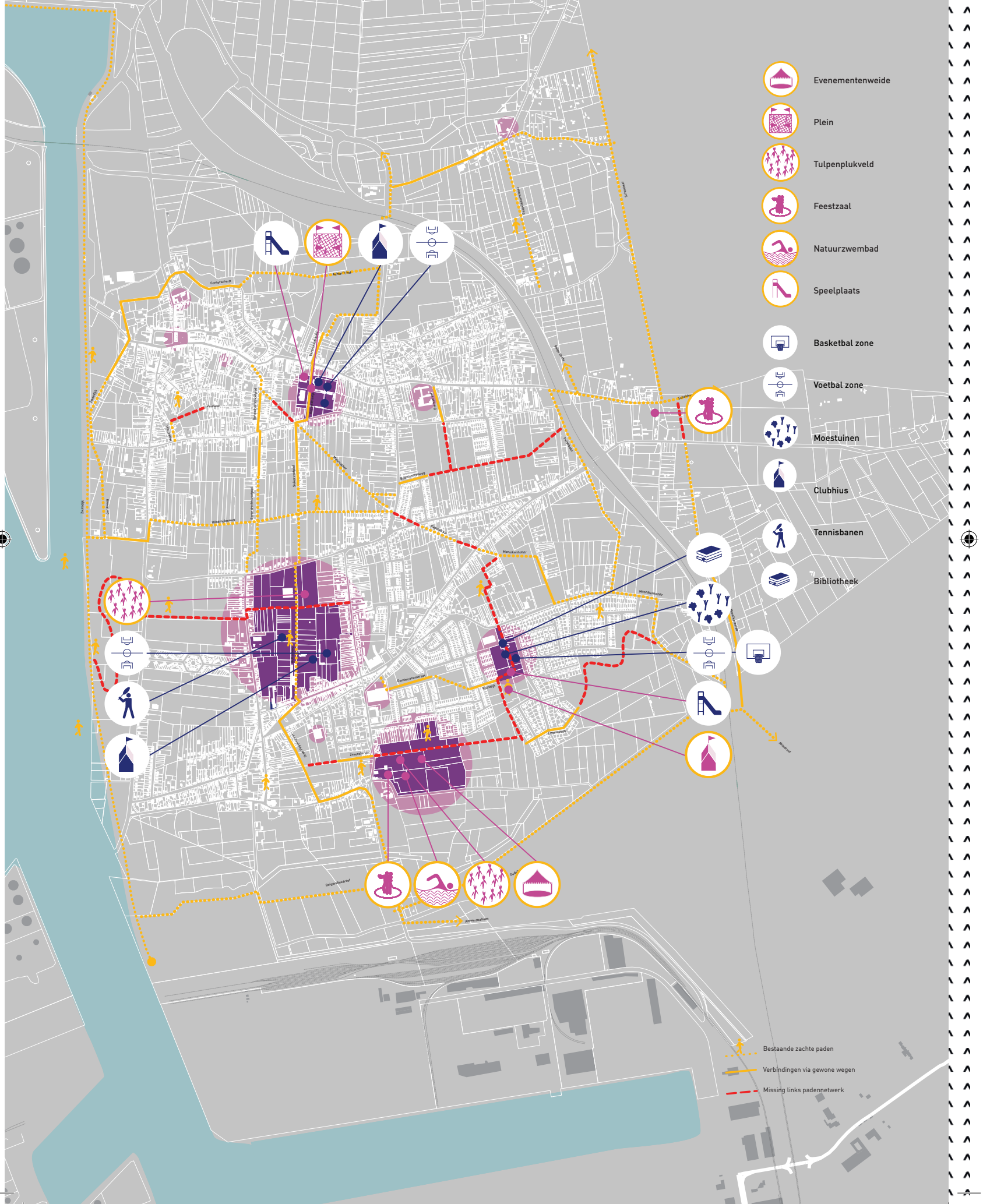
121



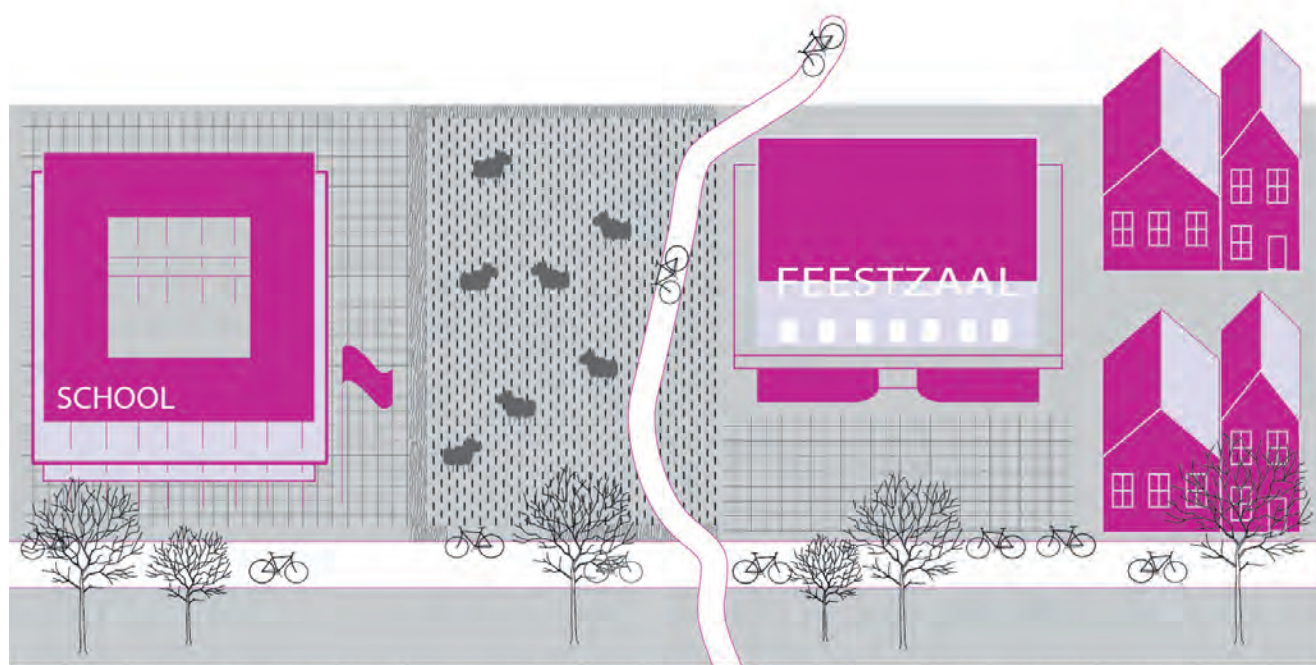


Fig. 121: Indicatief schetsvoorstel nieuwe woonvormen Binnenpad - van Gistelstraat. Wonen rond een binnenhof met zicht op het agrarisch landschap.

Fig. 122: Indicatief schetsvoorstel nieuwe woonvormen wijk Viswater. Door het strategisch inplanten van woonblokken wordt de open ruimteverbinding tussen het centrum van Berendrecht en zone rond de bibliotheek sterker gearticuleerd tot een landschappelijke as.



## II.3 STIMULEER ONTMOETING DOOR VOORZIENINGEN TE CLUSTEREN



124

Historisch waren de dorpen georganiseerd rond één centrale open ruimte, waarrond de voorzieningen gevestigd waren. In Zandvliet is dit de Botermarkt, in Berendrecht het Solft. Als gevolg van de talrijke uitbreidingsplannen was deze structuur niet langer toereikend en ontstonden er verschillende nieuwe plekken waarin voorzieningen zich vestigden. Anders dan in het historisch weefsel gebeurde dit niet langer rond een sterke publieke ruimte, maar vaak middenin een open ruimte, rafelranden of percelen die niet geschikt waren voor klassieke bebouwing. De uitdaging waar de dorpen vandaag voor staan, is om deze ruimtes meer betekenis te geven, ze op te laden met hedendaagse vormen van gebruik, ze sterker te verbinden met het historisch weefsel van de dorpen. In bijgaande kaart worden 4 gebieden voorgesteld waarin nieuwe voorzieningen geclusterd kunnen worden. Het clusteren heeft als voordeel dat bepaalde faciliteiten zoals

parkings gedeeld kunnen worden. De gebieden liggen alle langs sterke fiets- en wandelassen waardoor het gebruik van de auto ontmoedigd kan worden. De 4 voorzieningenclusters dienen elk een eigen rol te vervullen, complementair in een netwerk van publieke ruimtes. De clusters "Armenstraatje" en "Viswater" hebben een eerder lokaal karakter, maar zouden kunnen winnen aan kwaliteit door een extra activiteiten of het verbeteren van de verblijfskwaliteit. De cluster rond de sporthal is centraal gelegen tussen de twee dorpen en kan verder versterkt worden op het vlak van sportinfrastructuur die verweven wordt met het polderlandschap. De Bomenbank is door zijn sterke omgevingskwaliteiten geschikt als trekker voor bovenlokale voorzieningen en evenementen.

Fig. 123: Schematische voorstelling "clustering voorzieningen"

Fig. 124: Illustratie "voorzieningen clusteren".



1. Zandvliet Armenstraatje. De cluster met een oppervlakte van ca. 4 ha werd ingericht voor voetbal en verenigingsleven. Er is veel open ruimte maar weinig verblijfskwaliteit. De speeltuin ten zuiden van het kunstgrasveld wordt omrand door een parking en betonplaten. Hekken en blinde wanden bepalen de structuur van de ruimte, de groenaanleg is functioneel. Door het gebrek aan woningen of passanten is er weinig sociale controle. Het Armenstraatje biedt aan de noordzijde toegang tot de achtertuinen en garages van de woningen aan de Putsebaan, verder heeft de straat geen noemenswaardige verkeerskundige functie.



2. De open ruimte Zandweg-Bullesteeg meet ruim 29ha en is hiermee even groot als het gebied binnen de fortificatie van Zandvliet. De landschapskamer is een lappendeken van akkers, weides, braakliggende gronden, bosjes en voetbalvelden. De Bullesteeg loopt centraal door de kamer en is een comfortabel fietspad dat gecombineerd met het Suikervoetpad de kernen van Berendrecht en Zandvliet met elkaar verbindt. Haaks op de Bullesteeg loopt een gracht, die echter niet meer aangesloten is op het afwateringssysteem. De sporthal centraal in de landschapskamer ligt er wat verweesd bij, toch brengen de cafetaria en de speeltuin bij mooi weer heel wat mensen op de been. De Berenschool en een oud hoevegebouw aan de Dorpsstraat zijn waardevol architecturaal patrimonium die het gebied karakter verlenen.



3. De Bomenbank. De zone heeft een oppervlakte van 7,5 ha en is vandaag niet toegankelijk voor het publiek. Het is desalniettemin een gebied met een sterk karakter door de combinatie van oude en jonge bomen, die in strakke rijen geplant het landschap vormen. De toegangszone op de hoek van de Antwerpsebaan en de Schouwvegerstraat is functioneel ingericht, maar de 2 hoeves en het tussenliggende grasveld met parking creëren een mooi poorteffect op het Booswegse.



4. De open ruimte "Viswater". De landschapskamer ligt in het hart van de verkaveling "Viswater", een typische uitbreidingswijk uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw. Het gebied heeft een labyrinthische planopbouw en heeft hierdoor weinig binding met het historisch hart van Berendrecht. Binnen de verkaveling liggen een paar grote groenzones. Naast de supermarkt en de bibliotheek bevinden zich enkele sportvoorzieningen en werd een moestuincomplex opgericht. ...Het is een eerste, bescheiden poging om de publieke ruimte van de wijk te diversifiëren; waardoor de plek op termijn een ontmoetingsplaats kan worden voor de ruimere omgeving.

Fig. 125: Luchtfoto "Zandvliet Armenstraatje".

Fig. 126: Luchtfoto "Zandweg-Bullesteeg".

Fig. 127: Luchtfoto Bomenbank.

Fig. 128: Luchtfoto 'Viswater' (Google maps).



Fig. 129: Indicatief schetsvoorstel inrichting Bomenbank.

1. Plantzones bomen
2. Logistiek erf
3. Fuifzaal
4. Voorzieningen zwembijver
5. Zwembijver
6. Evenementenweide
7. Weide tulpenpluk
8. Wandelpaden
9. Evenementenparking



Fig. 130: Indicatief schetsvoorstel inrichting cluster Armenstraatje.

- 10. Evenementenzaal
- 11. Clublokalen
- 12. Speeltuin
- 13. Evenementenplein
- 14. Wandelas
- 15. Collectieve parking

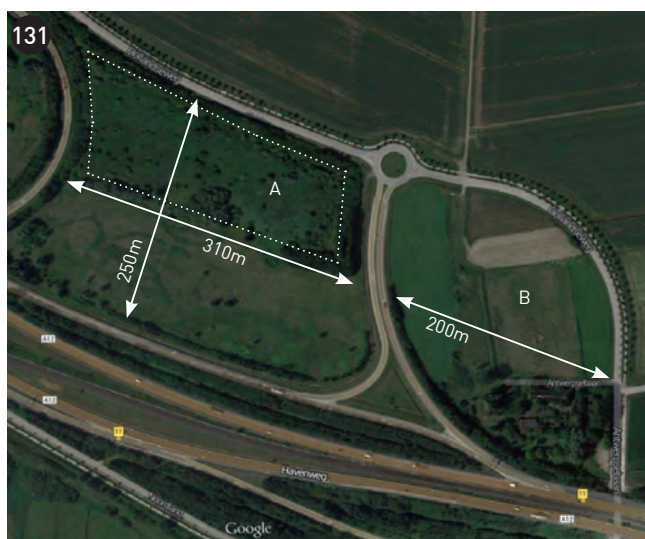


Fig. 131: Luchtfoto van bestaande toestand: knoop A12 zandvliet. Zone A: braakliggend; aarden wal van ca. 90.000m<sup>3</sup> aarde. Zone B: onbewoonde hoeve + landbouwgrond (Google Maps).



Fig. 132: Indicatief schetsvoorstel inplanting kmo-zone: 10 kavels met opp. tussen 1500 en 2500m<sup>2</sup>. Truckersnest 12 plaatsen (collage, Google Maps).

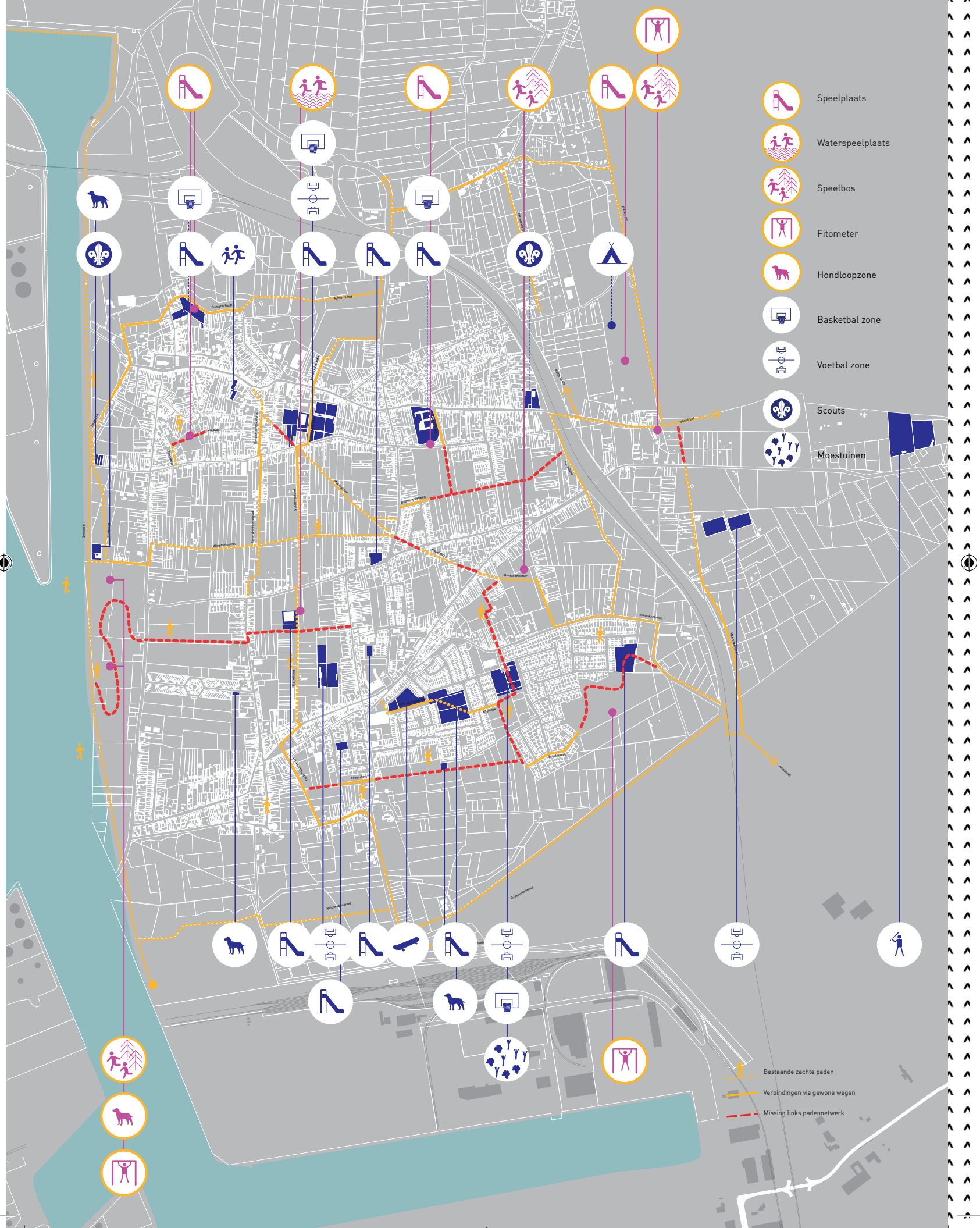
Fig. 133: Illustratie "kmo-zone".



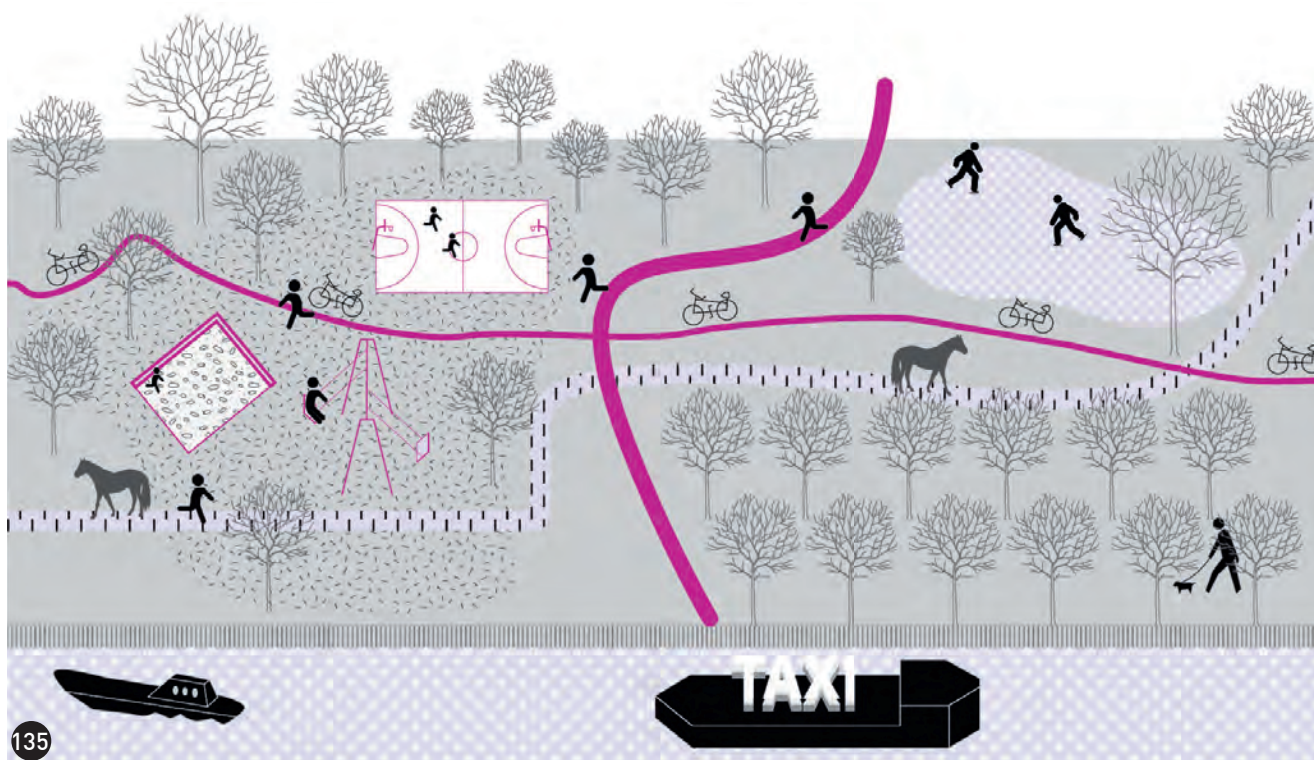
133

KMO en truckersnest: Om goed te wonen in de dorpen is het belangrijk om ook ruimte te creëren voor de kleine en middelgrote ondernemer. Eenmaal de achterkeuken ontgroeid is het voor een lokale loodgieter, schrijnwerker, automonteur,... niet evident om een geschikte locatie te vinden voor het uitbouwen van zijn/haar bedrijvigheid. Een aantal bestaande bedrijven in de dorpen is vragende partij voor een KMO-zone buiten de woonkernen. Binnen de grenzen van het onderzoeksgebied wordt enkel de knoop in de A12 te Zandvliet weerhouden als een geschikte locatie. Er dient echter opgemerkt dat dit enkel een waardevolle locatie is mits er op deze knoop een oprit richting Antwerpen gerealiseerd wordt. Buiten het studiegebied kan voor realisatie van een KMO-zone ook gezocht worden naar samenwerking met een naburige gemeente, bvb. Stabroek.

Daarnaast zijn in de dorpen ook heel wat mensen werkzaam als chauffeur in de logistieke sector en wordt hun wegrees 's avonds geparkeerd in de buurt van de woonplaats. Omdat dit in een aantal gevallen zorgt voor overlast is het wenselijk hier een oplossing voor te zoeken. We stellen voor om 2 pistes verder te onderzoeken op hun haalbaarheid. Ten eerste kan een (bewaakte) parking gerealiseerd worden voor truckers woonachtig in de dorpen, een combinatie met de KMO-zone ligt voor de hand. Ten tweede kan geopteerd worden voor een beleid met parkeervergunningen, waarbij trucks tijdens weekdays op bepaalde uren kunnen parkeren op speciale plaatsen (de gemeente Tholen in NL heeft een dergelijk beleid opgezet). Noordland kan hiervoor een geschikte locatie zijn (mits aanleg van een oprit richting Antwerpen).



## II.4 VERSTERK HET NETWERK VAN ZACHTE PADEN MET SPORT EN SPEL



Op bijgaande kaart wordt het principe van hoofdstuk I.5 “Repareer de missing links in het netwerk van zachte paden” meer gedetailleerd voorgesteld. De rode stippellijnen geven aan welke missing links het netwerk voor traag verkeer kunnen versterken. Om dit netwerk deel te maken van het levendig verhaal van de dorpen wordt voorgesteld om sport en spel te koppelen aan de zachte paden. Op basis van de suggesties van de klankbordgroep werden op de kaart enkele locaties aangeduid die mits kleine ingrepen aantrekkelijk gemaakt kunnen worden om te bewegen en te ravotten.

Het valt op dat er vooral in Zandvliet een tekort is aan speelterreinen voor kinderen. Dit tekort kan echter opgevangen worden ter hoogte van de Bremschool en de Noordlandschool, het gedeeltelijk openstellen van de speelkoer na schooltijd kan een oplossing bieden. De open ruimte tussen de

Zuidvest en de Hulkstraat zou ook gedeeltelijk ingericht kunnen worden als plaats om te ravotten. Om de bewoners de kans te bieden actief te recreëren liggen bijzondere kansen in de randen van de dorpen: De Zouten, de Bomenbank, de zone tussen de wijk Viswater en de toekomstige Opstalpolder, Ruige heide. Voorzieningen zoals een fit-o-meter, Finse piste of waterspeelplaats worden door de leden van de klankbordgroep erg gesmaakt. Hondenliefhebbers zijn vragende partij voor een grotere hondenloopzone, de Zouten werd hier als voorkeurslocatie aangeduid.

Fig. 134: Schematische kaart: “sport en spel”.  
Donkerblauw: bestaand. Roze: voorstel voor nieuwe voorzieningen.

Fig. 135: Illustratie “sport en spel langs zachte paden”.



*Fig. 136: Open ruimte tussen Zuidvest en Hulkstraat (Aug. 2014).*

*Fig. 137: De Zouten (Aug. 2014).*

*Fig. 138: Speelplaats de Bremschool (Google Streetview).*

*Fig. 139: Hondenloopweide Zandvlietse dorpstraat 450m2 (Google Streetview).*

*Fig. 140: Open ruimte tussen Viswater en Opstalpolder (Google Streetview).*



#### referentiebeelden:

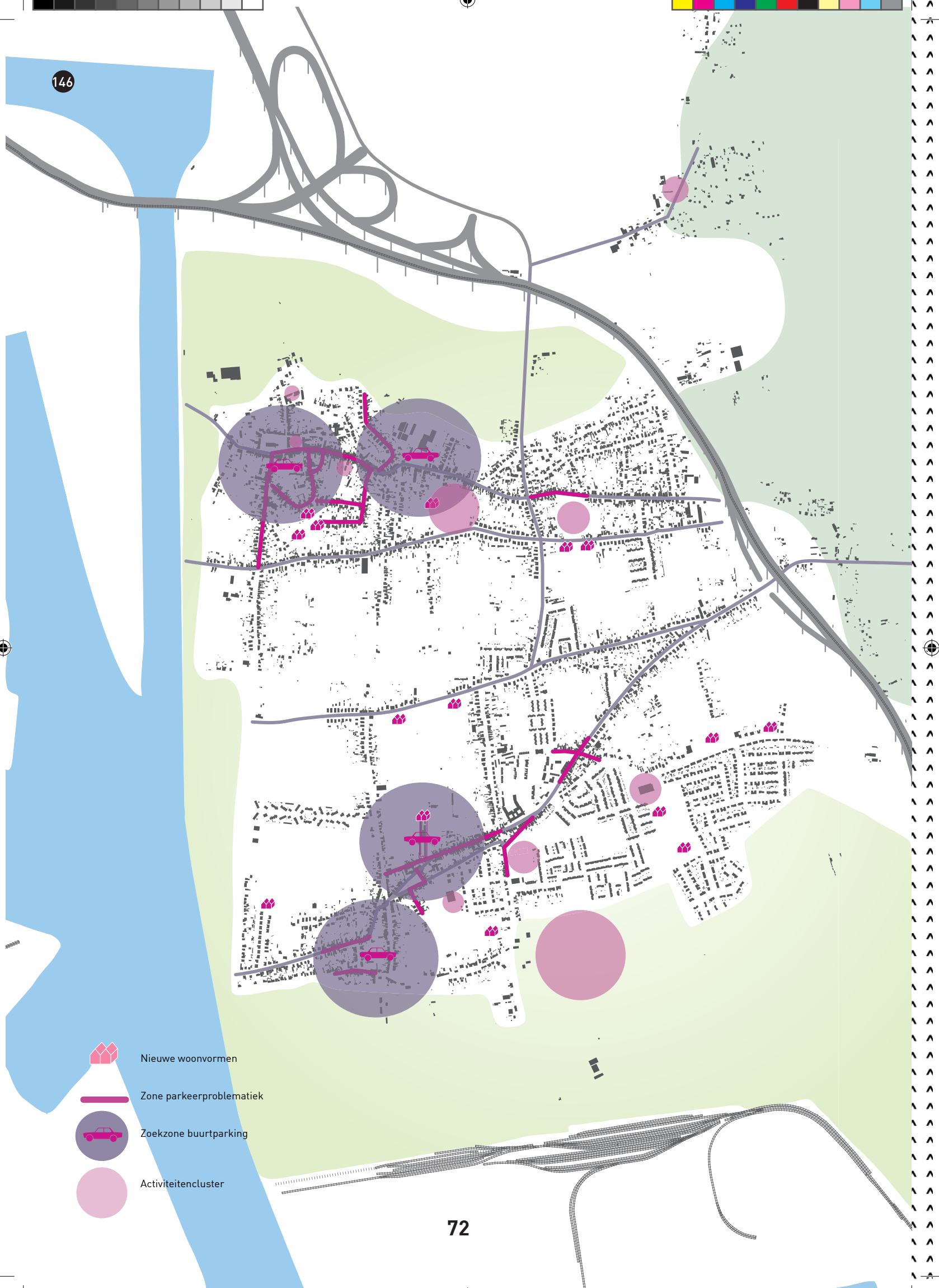
Fig. 141: Waterspeeltuin, Noordwijkerhout (bron: <http://speelakkerpr.blogspot.be>).

Fig. 142: In basisschool De Triangel te Maasmechelen wordt een deel van de speelplaats open gesteld na schooltijd. De gemeente staat in dit geval in voor het onderhoud ([www.bsjozef.nl](http://www.bsjozef.nl)).

Fig. 143: Hondenloopzone Elsenbos te Stabroek: 1ha.

Fig. 144: Een speelbos: een plek waar je vrij van de paden mag afdwalen om te ravotten, met enkele uitdagende natuurlijke speelelementen die de fantasie prikkelen ([www.staatsbosbeheer.nl](http://www.staatsbosbeheer.nl)).

Fig. 145: Een finse piste: breedte 1,5m / lengte min 800m ([www.hln.be](http://www.hln.be)).



Nieuwe woonvormen



Zone parkeerproblematiek



Zoekzone buurtparking



Activiteitencluster



## II.5. GROEPEER HET PARKEREN EN GEEF RUIJTE AAN SMALLE STRATEN



In Berendrecht en Zandvliet drukt het parkeren soms op de kwaliteit van de publieke ruimte. De problematiek speelt zich voornamelijk af in de historische en dichtbebouwde en smalle straten (bv. de Dorpsbeekstraat, de Monnikenhofstraat, Zuidvest, Walenhoek). Door de beperkte breedte kunnen de bewoners enkel parkeren op eigen kavel, ofwel in een inpandige garage ofwel wordt de voor- of zijbouwstrook verhard. Aangezien de polderwoningen op de gelijkvloerse verdieping al beperkt zijn qua oppervlakte is dit naar de toekomst toe een bedreiging van de woonkwaliteit. Er zijn verschillende oplossingen denkbaar: Realiseer bij nieuwe woonprojecten in de buurt een collectieve buurtparking met een klein parkeeroverschot. De extra plaatsen kunnen verkocht of verhuurd worden aan de buurtbewoners.

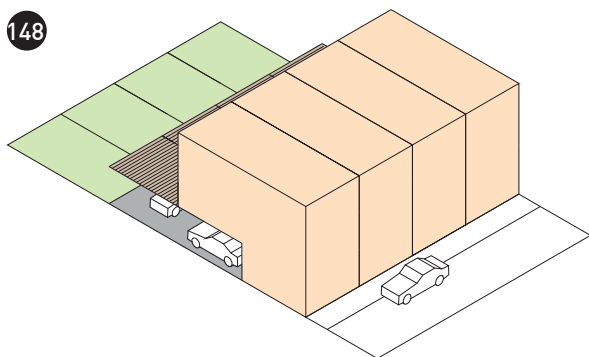
Maak dubbel gebruik van bestaande

(private) parkings. Zo wordt de parking van Delhaize aan de Plantin & Moretuslei te Antwerpen na openingsuren opengesteld voor buurtbewoners tegen een bescheiden bedrag.

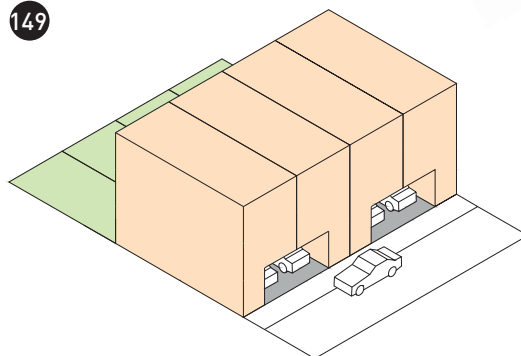
Fig. 146: Schematische voorstelling "parkeerproblematiek". De zones werden aangeduid door de leden van de klankbordgroep.

Fig. 147: Illustratie "buurtparking".

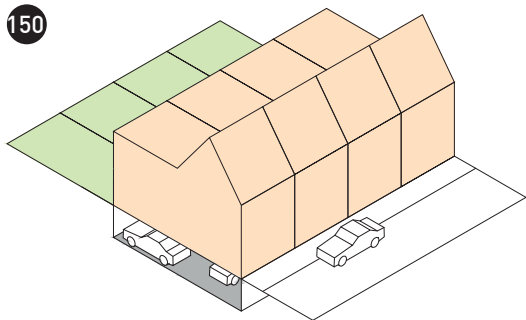
148



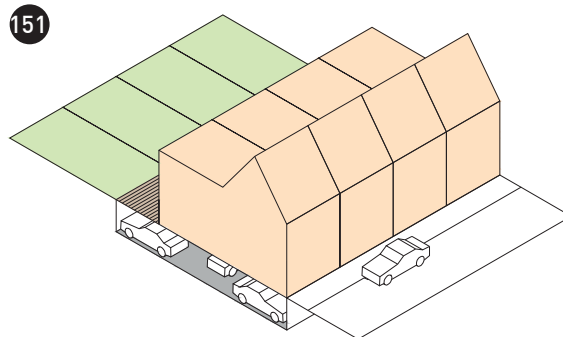
149



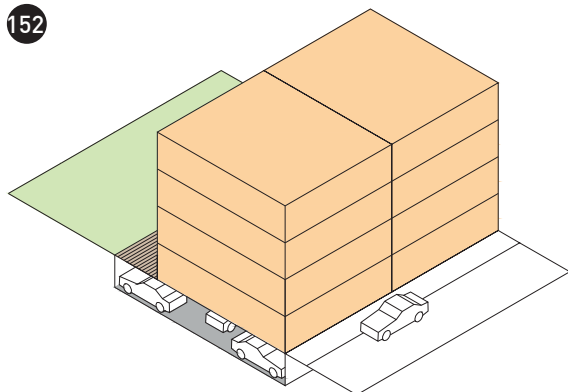
150



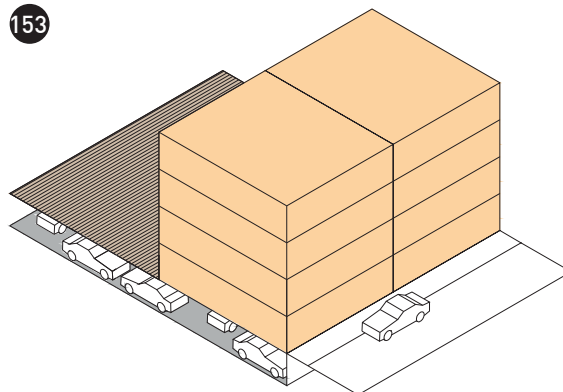
151



152



153



#### diverse parkeertypologiën:

Fig. 148: Drive-in parkeren achterzijde.

Fig. 149: Inpandige garage aan straatzijde.

Fig. 150: Ondergronds parkeren voor rijwoningen.

Fig. 151: Ondergronds parkeren voor rijwoningen met extra capaciteit.

Fig. 152: Ondergronds parkeren voor appartementen.

Fig. 153: Ondergronds parkeren voor appartementen met extra capaciteit voor de buurt.



#### referentiebeelden:

Fig. 154: Nieuw Terbregge, Rotterdam (Mecanoo architecten). Woningen met twee voordeuren: één deur op straatniveau waar geparkeerd wordt en één deur het niveau erboven waar een autovrij, veilig speel- en ontmoetingsplein is.

Fig. 155: Woonproject De Vaart - Eindhoven (Frits Van Dongen). Wonen in een landschapspark met open parkeerverdieping.

Fig. 156: Overdekte fietsenstalling, Mechelen (URA). Om ook mensen met weinig ruimte in huis de plek voor een

fiets te gunnen.

Fig. 157: Parking Delhaize, Plantin Moretuslei Antwerpen. De parking staat open voor buurtbewoners buiten de winkelen voor een bescheiden abonnementsprijs (Google Streetview).

Fig. 158, 159: Foto's van de Walenhoek en de Monnikenhofstraat: smalle straten en kleine woonhuizen. Het is jammer om dan een deel van de woonoppervlakte of tuin op te offeren aan een garage (Google Streetview).



## SAMENGEVAT: HET HUIS IN HET DORP

Het historisch karakter en het landschap is het kapitaal van de dorpen. De stallen, schuren en boerehuizen zijn verbonden met de geschiedenis van dit landschap en moeten zo goed mogelijk bewaard worden en hun poortfunctie naar het landschap behouden.

Om het residentieel aanbod te diversifiëren mag er nog gebouwd worden binnen de landschapskamers, op voorwaarde dat er gekozen wordt voor nieuwe woonvormen die het kamerlandschap versterken en een zekere mate van collectiviteit in zich dragen.

Nieuwe collectieve functies worden ingeplant bij de bestaande voorzieningen, dit levert voordelen op naar bereikbaarheid en het delen van infrastructuur en zorgt ervoor dat de bestaande kernen zich kunnen vernieuwen.

De bestaande zachte paden kunnen door het herstellen van de missing links uitgebouwd worden tot een sterk netwerk voor traag verkeer. De vele open ruimtes langs het netwerk kunnen mits enkele kleine ingrepen aantrekkelijker gemaakt worden om te bewegen en te ravotten.

Groeppeer het parkeren om de parkeerdruk in smalle straten te verlichten en maak hiervoor zoveel mogelijk gebruik van al bestaande infrastructuur.

Geef ruimte om te ondernemen binnen de dorpen of zoek voor de ontwikkeling van een KMO-zone samenwerking met een buurgemeente.





160



161



162



163

