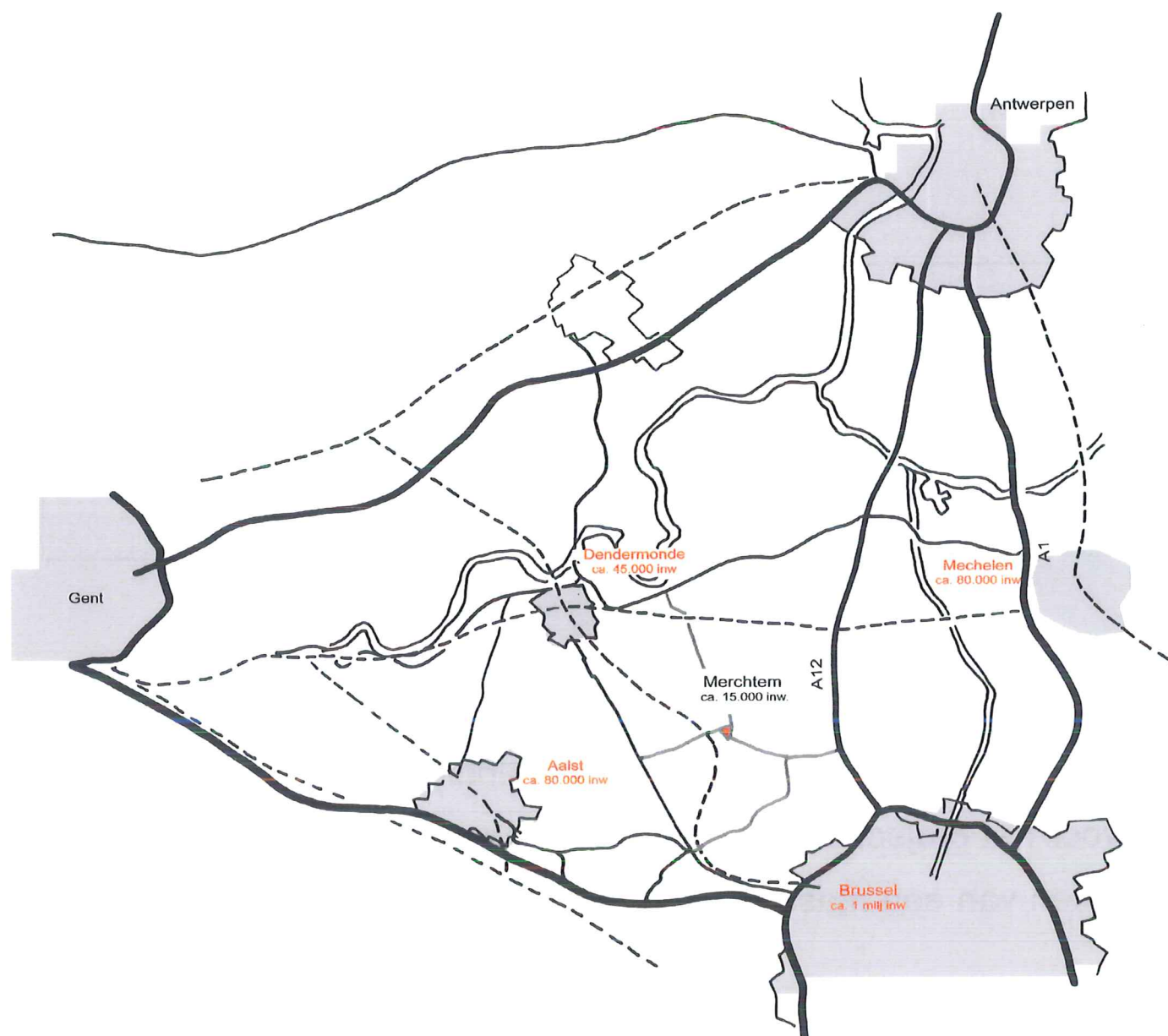


D	OO 15 1511
---	---------------

## OFFERTE

voor de

tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuurstelling 15 2008,  
voor het project 1511: de volledige studieopdracht voor het  
opmaken van een masterplan voor de site Ginder-Ale in Merchtem



Merchtem is **geen knooppunt** in het regionetwerk. Het ligt in het midden van de driehoek Gent-Antwerpen-Brussel, en van de kleinere driehoek Aalst-Dendermonde-Brussel. Dat is een ligging **in de luwte**, van de verbindingswegen af.

Merchtem is dus geen attractiepool voor de regio; de dynamiek is juist naar buiten gericht. Merchtem maakt zelf gebruik van de voorzieningen van de knooppunten om zich heen.

Die ligging midden in de driehoek is ook een landelijke ligging, omgeven door **open landschappen**. Daarom is Merchtem een aantrekkelijke, ontspannen woonlocatie voor forenzen en een etappe voor recreanten, van ver herkenbaar aan het **landmark Ginder-Ale**.

Dit inzicht is de maatstaf voor de programmering van de Ginder-Ale site.

De aantrekkingskracht als **woonlocatie** dient uitgespeeld te worden. Dat dit kan in een compact, hoog project dat de open ruimte vrijwaart en het weidse uitzicht opzoekt is een troef. Ook het dorp heeft behoefte aan andere woontypes dan extensief suburbaan wonen.

Het **winkelprogramma** kan geen regionale ambitie hebben, maar moet afgestemd worden op de behoefte van Merchtem en de daar omheen liggende dorpen, voor wie het dorp met de brouwerijtoren een baken is. Ook voor deze cliëntèle is een aanbod van grotere winkeloppervlaktes een wenselijke aanvulling op het al aanwezige bestand.

Ondanks de dichtheid en de hoogte is Ginder-Ale **een dorps project**, geen hoogstedelijk project. Overladen programmering, complexe infrastructuur en extreme verdichting kunnen kwaliteiten zijn in een grootstad, maar niet in een dorp. Daarom stellen wij de **huidige gebouwveloppes als maatgevend** voor het project.



De brouwerijtoren vormt een landschappelijk en historisch baken waaraan Merchtem zijn voorrang onder de omringende dorpen en gehuchten ontleent. Toch lijkt het afzijdig in het dorp te staan. Dit komt niet alleen door de leegstand van de fabriek, maar ook door de organisatie van het verkeer. Die bemoeilijkt het ruimtelijke begrip van de dorpskern en hindert de verblijfskwaliteit van de publieke ruimte.

Het belangrijkste **doorgaand verkeer** zit op een oost-westroute (N211), die de wegen van Dendermonde naar Brussel en van Antwerpen naar Brussel verbindt. De morfologie van het dorp biedt twee alternatieven voor deze route:

- meer noordelijk, de Dendermondestraat/ Langensteenweg
- meer zuidelijk, de August De Boeckstraat/ Krekelendries/ Nieuwstraat.

Het is het zuidelijke alternatief dat nu gekozen is. Het bezwaart de verblijfsfunctie van de Markt en de Korte Varkensmarkt. Het noordelijke alternatief verdient de voorkeur: het loopt vlotter, ontziet de publieke ruimten, rijgt de monumenten – brouwerij, kerk en Molen van Collier – aan elkaar en levert dus een duidelijker beeld van het dorp op.

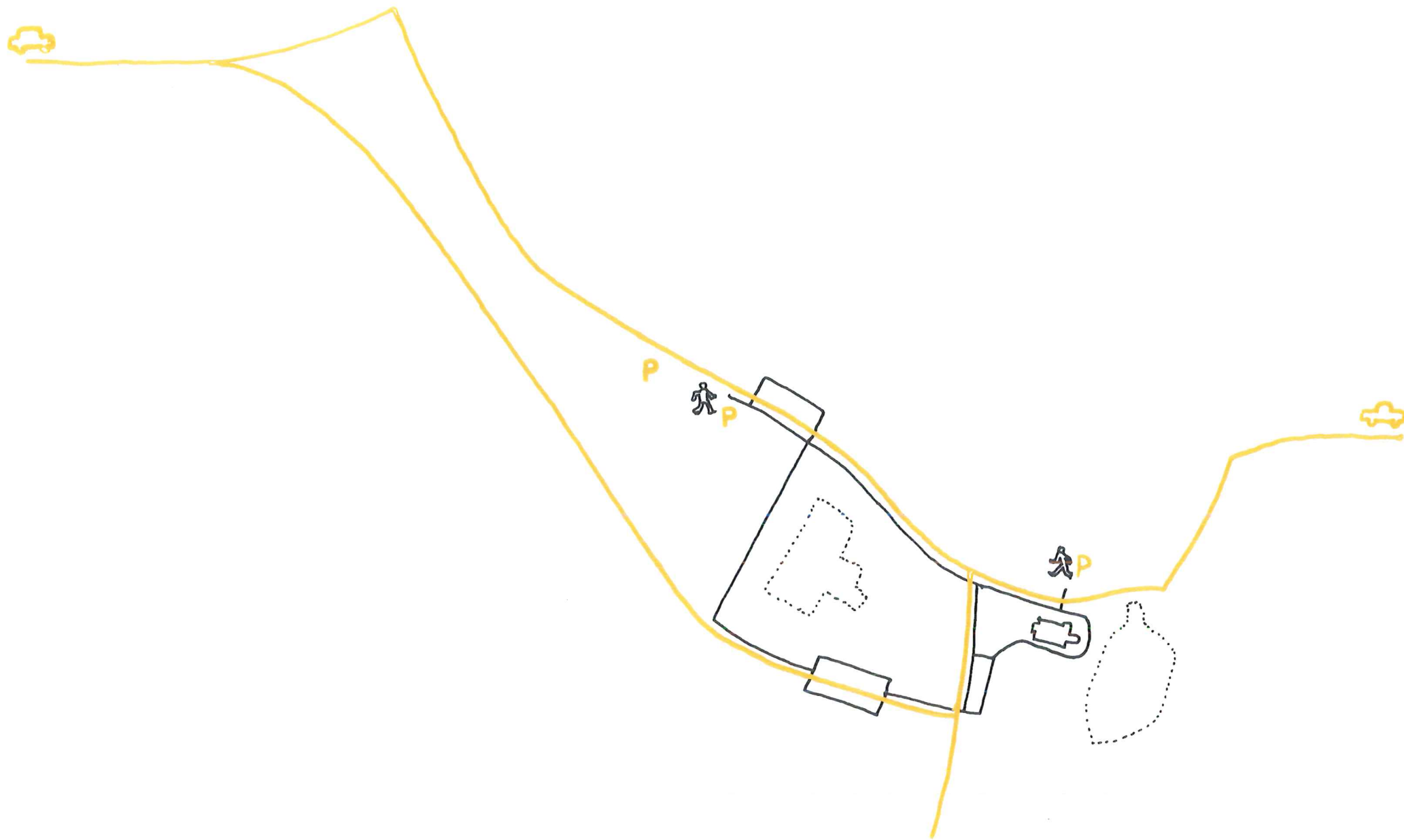
Door de **keuze voor het noordelijke alternatief** kan Ginder-Ale een poort voor de dorpskern worden. De parkeermogelijkheden – sportcentrum, Ginder-Ale en kerk – worden aaneengeregen. Een meer verblijfsvriendelijke inrichting van de publieke ruimten in de dorpskern wordt mogelijk.

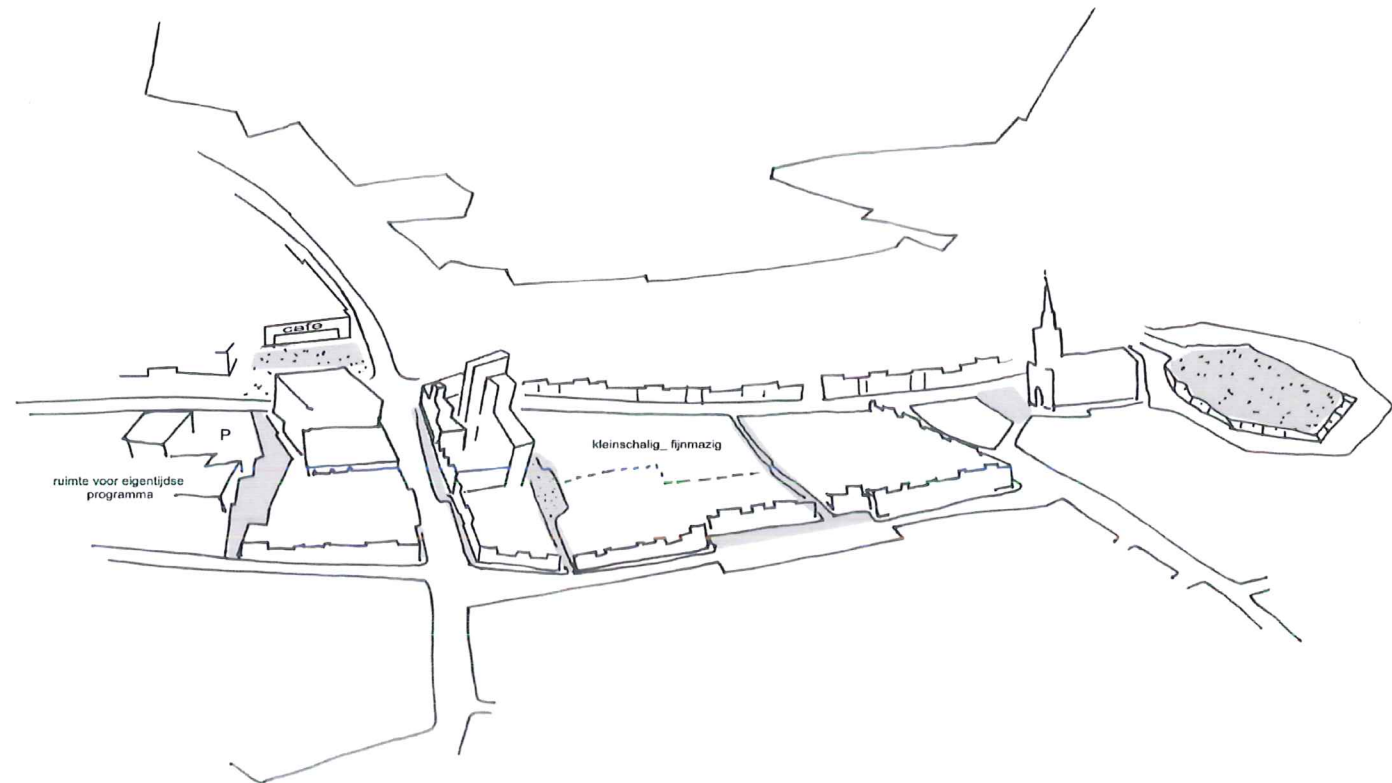
Deze verandering is **geen radicale ommezwaai, eerder een accentverschuiving**. Gezien het geringe belang van Merchtem voor doorgaand verkeer is het verschil tussen de hoofdroute en de overige regionale wegen, die naar de naburige dorpen leiden, relatief. Het gaat er dus hoegenaamd niet om een verkeersvrije dorpskern te creëren. Naar de Markt rijden en kortparkeren voor een boodschap moet mogelijk blijven. Het gaat er wel om de hinder te verminderen, zodat de verblijfsfunctie kan gedijen.



De grotere parkings liggen langs de noordelijke weg. Maar het is belangrijk dat deze door **doorsteken** ook vanaf de zuidelijke weg toegankelijk worden. De insteek naar de Lidl in de August De Boeckstraat moet dus verlengd worden tot bij de nieuwe parkeerplaatsen van Ginder-Ale.

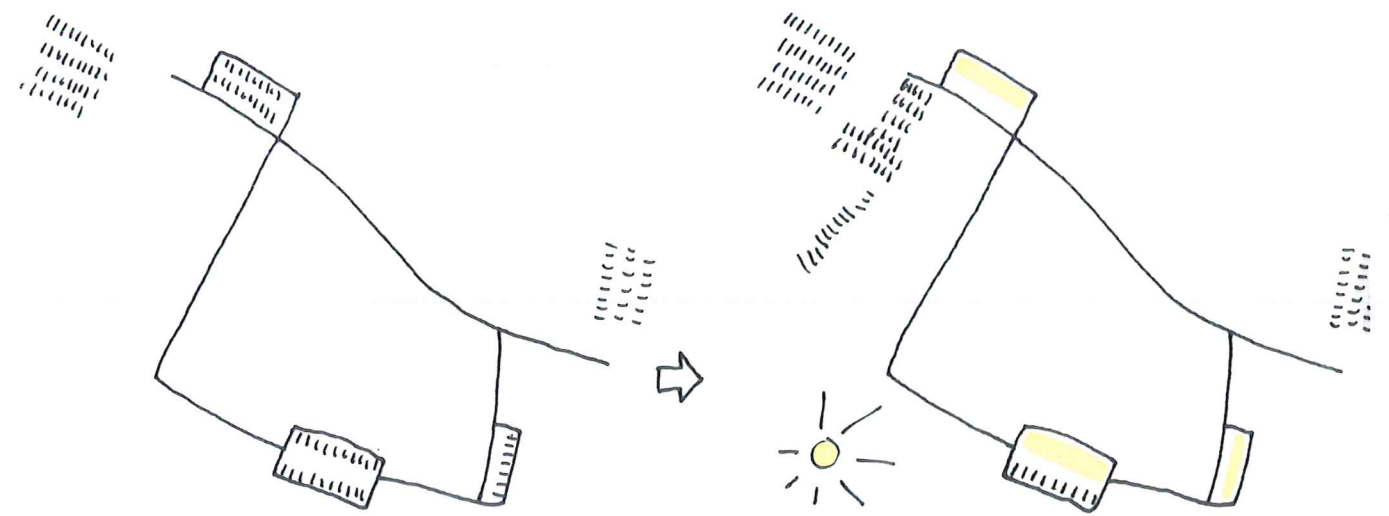


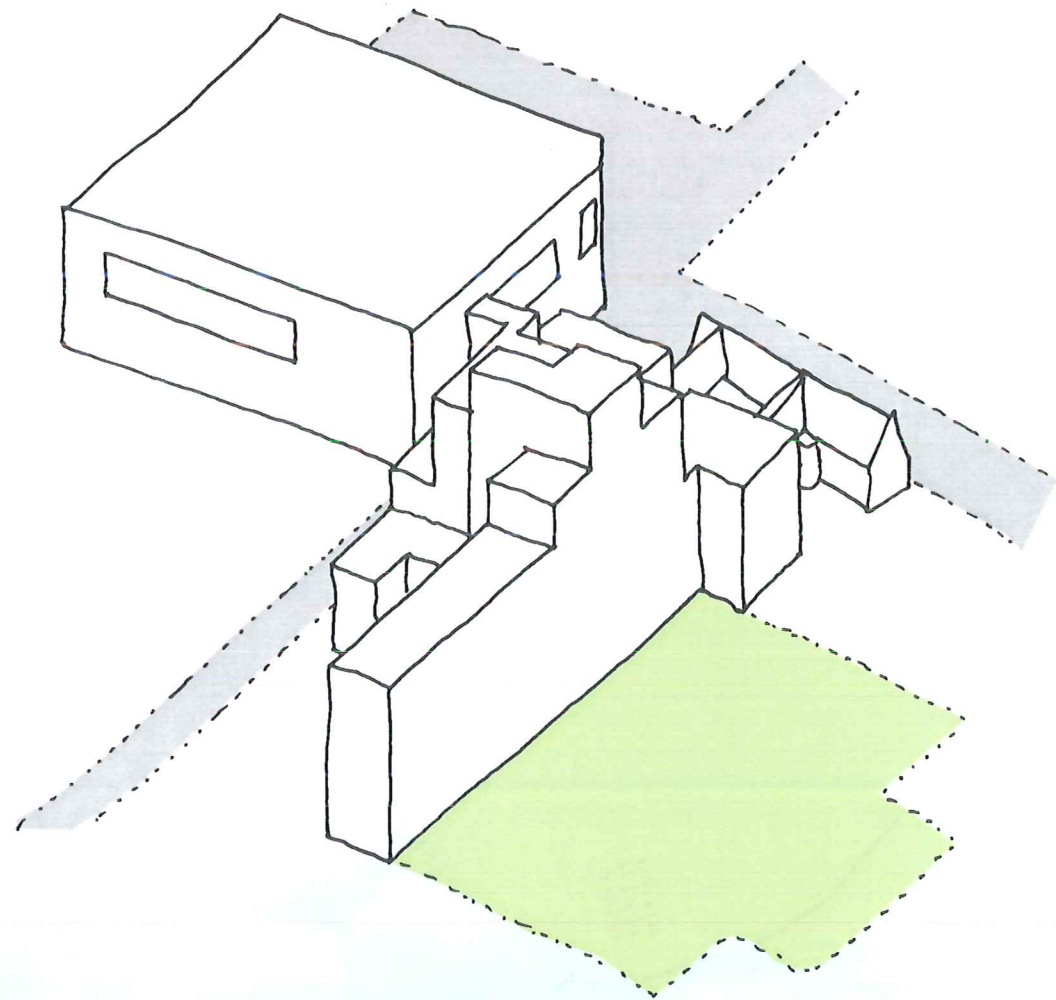




De westelijke toegangspoort voor de dorpskern van Merchtem wordt Ginder-Ale, de oostelijke is de kerk. Van daaruit kan men een omloop door het dorp volgen – een **'rondje Merchtem'** - waarlangs men de centrumwinkels en de publieke ruimten vindt. De Markt, de Varkensmarkt en de open ruimte aan café de Bierboom (voortaan 'Bierboomplein') zijn kleine, goed bezonde dorpspleinen waar de verkeersfunctie ruimte kan laten voor terrassen en verblijf.

De omloop toont Merchtem ook als een **groen dorp**, met de Molen van Collier achter de kerk en een nieuwe parktuin in het binnengebied aan Ginder-Ale.





Uit dit opzet volgen de **drie hoofdlijnen** waaraan de herontwikkeling van Ginder-Ale moet voldoen:

1. beginpunt van het commercieel circuit, met etalages aan het nieuwe Bierboomplein en de Kattestraat
2. een groen binnengebied tussen Langensteinweg en Krekelendries
3. wonen met uitzicht op het weidse landschap



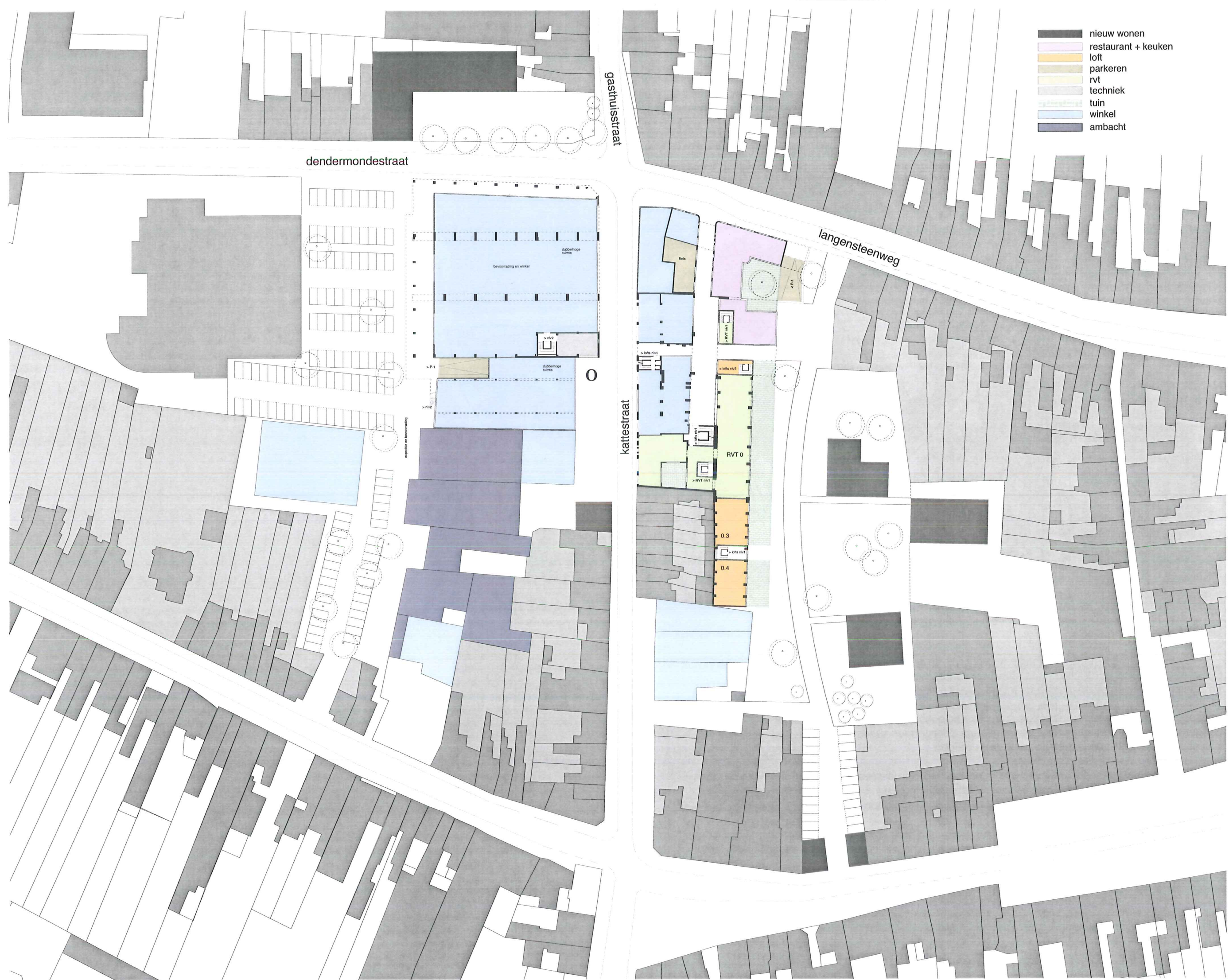


Deze hoofdlijnen bepalen waar **al of niet bijkomende verbindingen** gewenst zijn.

Voor de winkels moet het 'rondje Merchtem' de grondslag zijn. De winkels moeten zich richten naar het bestaande publieke domein en bijdragen tot de opwaardering daarvan. Nieuwe doorsteken voor winkels zijn dus uit den boze. Het circuit moet vanaf de parking sterk openen, met een overdekte passage naar de Kattenstraat of de Langensteinweg. Alternatieven zoals informele doorgangen tussen Kattenstraat en Lidl zijn verzwakkingen en te mijden.

Het groene binnengebied kan nu al informeel worden betreden vanuit de omliggende straten. Het brouwerijcomplex is nu een barrière. Een nieuwe toegang vanaf de Kattenstraat dwars door het brouwerijcomplex is geboden.

- nieuw wonen
- restaurant + keuken
- loft
- parkeren
- rvt
- techniek
- tuin
- winkel
- ambacht

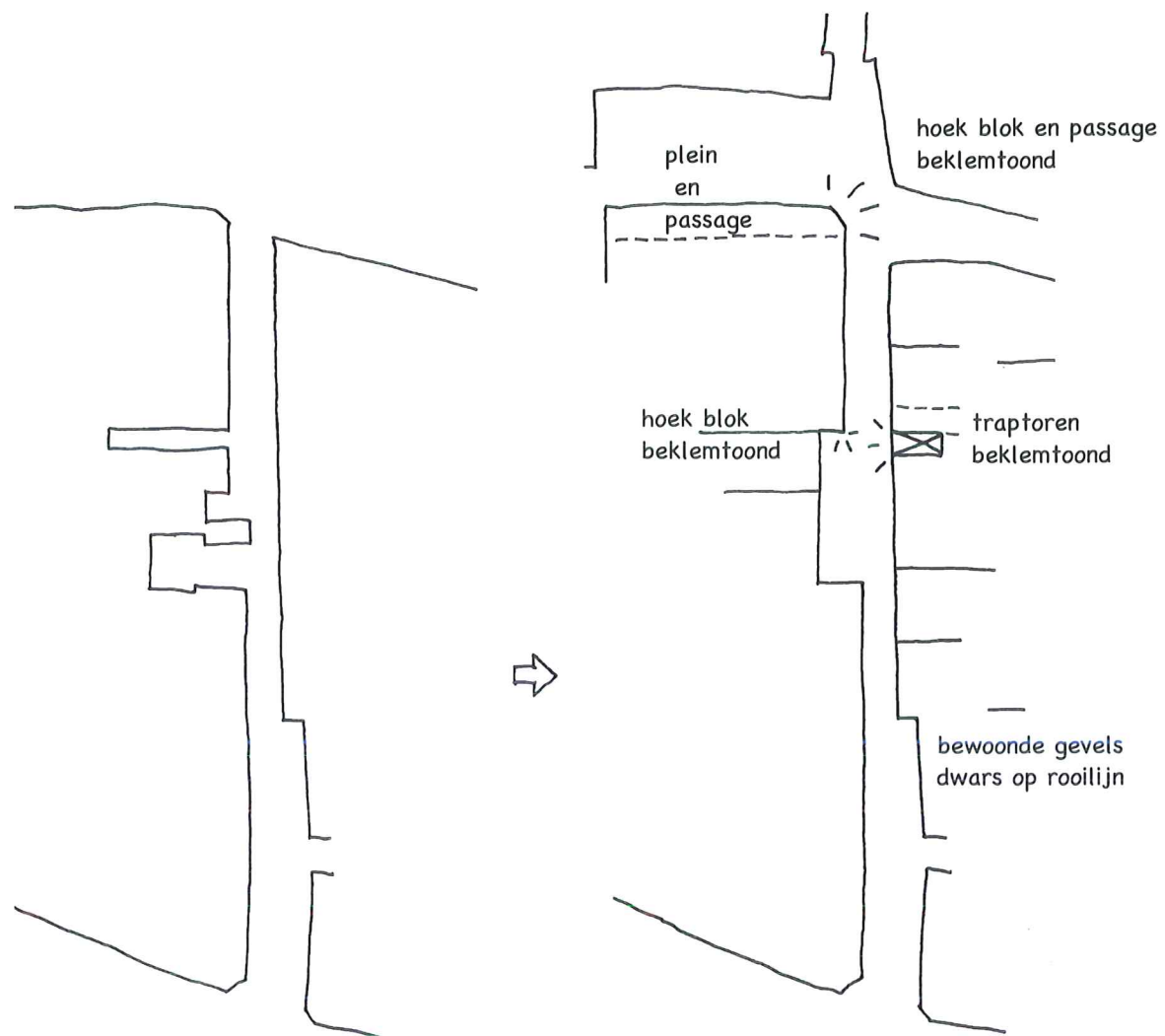




De hoofdlijnen geven ook uitsluitel over aangrenzende bebouwingmogelijkheden.

Aan het **binnengebied-Lidl** staan loodsen. Dit worden geen winkels, maar de ontsluiting van Ginder-Ale-blok voor expeditie maakt deze loodsen geschikt voor ambachtelijke activiteiten.

In het **groene binnengebied** Ginder-Ale-torens kunnen ook nieuwe woningen in 'urban villa's' worden overwogen. **Kattenstraat**

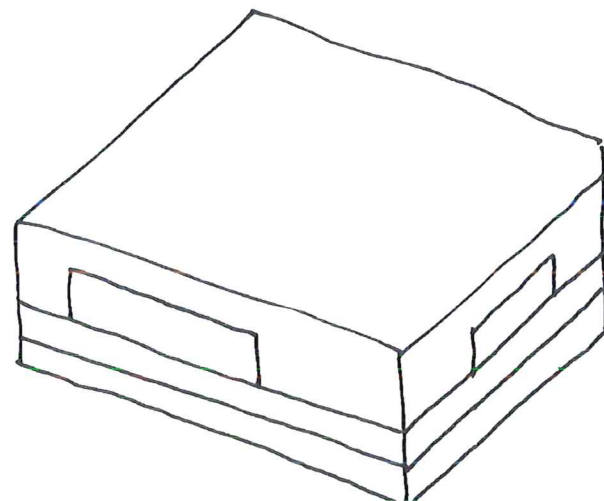


De Kattenstraat heeft een verspringende **rooilijn**, die rekening houdt met de zeer ongelijke bouwhoogtes. Deze karakteristiek wordt behouden en verder gemodelleerd om Ginder-Ale beter te doen uitkomen, met accenten op de art-déco toren en de hoeken van het blok.

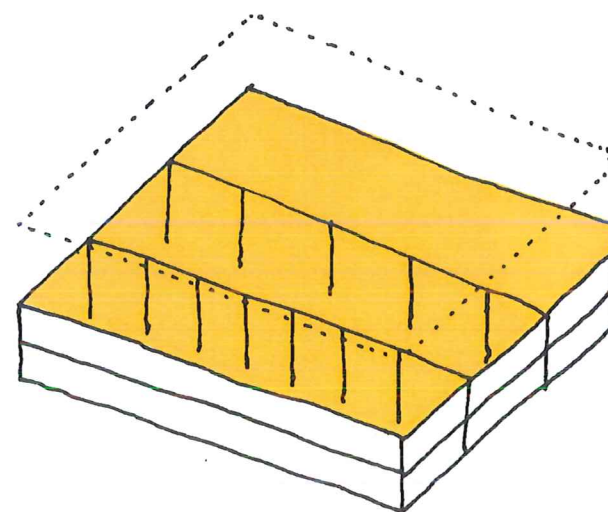
Belangrijk zijn de **gevels loodrecht op de Kattenstraat**, zowel in Ginder-Ale-blok als in Ginder-Ale-torens. Deze zijn zeer prominent in de waarneming aanwezig. Van blinde gevels moeten dit bewoonde gevels worden. De gevels op de rooilijn leggen de band met de straat, de dwarse gevels met het landschap.

Een nieuwe, hoogwaardiger aanleg van het publiek domein moet deze opwaardering vervolledigen.





Voor de ontwikkeling van Ginder-Ale-blok en Ginder-Ale-torens zijn de wensen van de ontwikkelaars als uitgangspunt genomen. Ze zijn getoetst aan de ruimtelijke draagkracht en de stedenbouwkundige hoofdlijnen

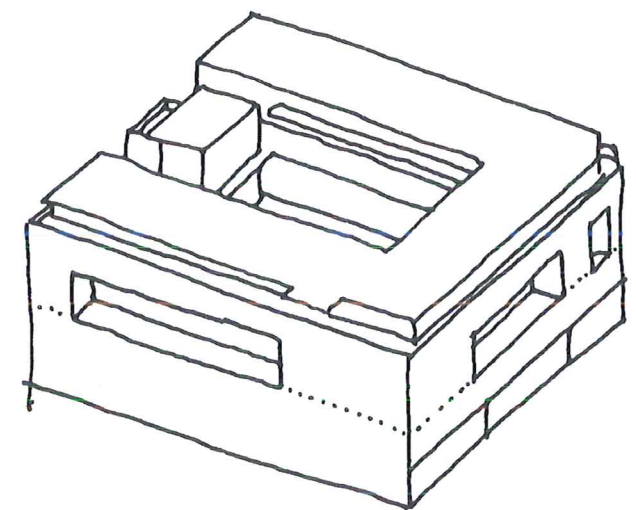


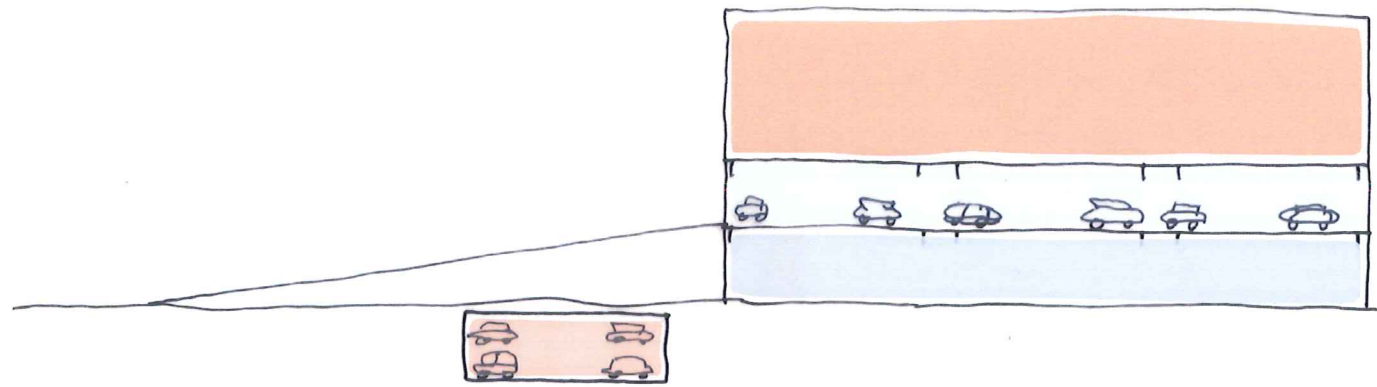
**Ginder-Ale-blok** (Diss)

Essentieel is het geblokte, unitaire, stoere voorkomen met sterke hoeken en zeer grote gevelopeningen.

De onderste twee lagen zijn hoog, met een coherente en plastisch aansprekende constructieve structuur. Op de bovenste lagen is de structuur onregelmatig, en niet goed bruikbaar voor bewoning.

Wij stellen voor alles boven de onderste twee lagen te slopen, en vanaf deze stevige vloer, dit 'tweede maaiveld', te herbouwen, met als gevelmateriaal de bij sloop herwonnen rode baksteen. De nieuwe woonverdiepingen volgen beter het constructieve hoofdopzet van de onderste lagen en brengen de grote gevelopeningen terug als buitenruimtes voor maisonette-woningen of flats. Dat de grote gevelopeningen geëvoceerd worden als holtes, vergroot de mogelijkheden voor andere, noodzakelijke ramen in de gevel, terwijl toch het grote beeld overeind blijft. Ginder-Ale-blok is **grondig veranderd en sprekend gelijkend**.





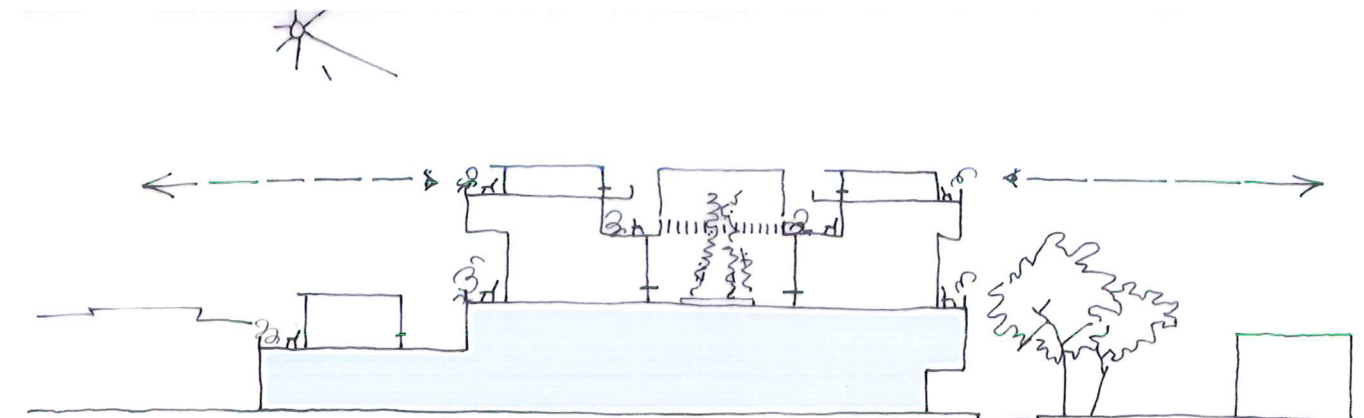
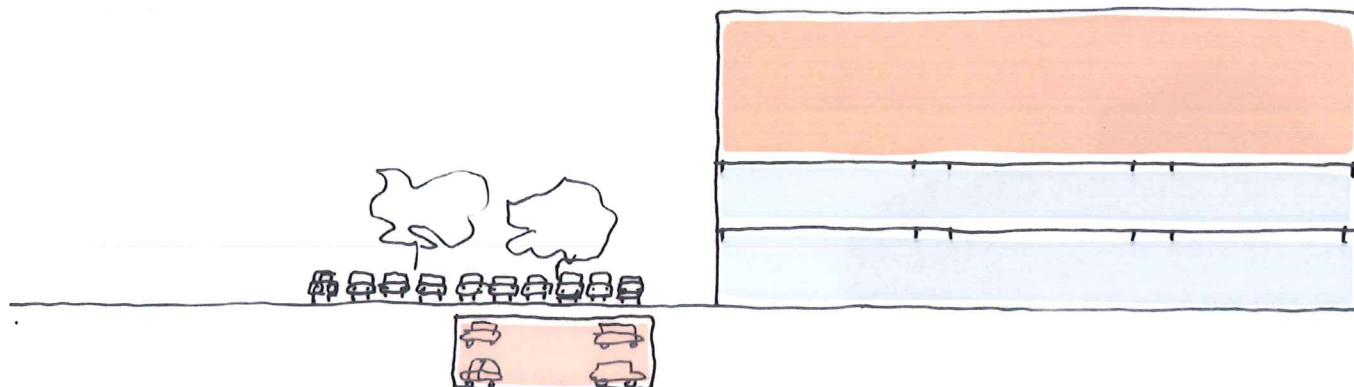
Het projectdossier suggereert dat de **eerste bouwlaag** voor parkeren gebruikt kan worden. Na grondige overweging menen wij dat dit geen goed gebruik van de middelen is. Deze hoge, regelmatige ruimte heeft een **hoogwaardiger roeping dan een parkeergarage**. De ontsluiting van deze verdieping voor auto's vergt bovendien ruimteverslindende hellingen. Dergelijke inadequate investering kan enkel gecompenseerd worden door een extreme verdichting, die niet past bij het dorp en de woonkwaliteit niet ten goede kan komen.

Deze bouwlaag kan beter beschouwd worden als een aanvulling van het collectieve programma beneden of het woonprogramma boven. Een **programmatische buffer** – meer winkel? meer wonen? een publiek programma? – maakt het project beter bestand tegen de wederwaardigheden die de vergunningsaanvraag in petto kan houden.

Uitgangspunt kan het onderscheid zijn tussen lichtarme functies in het midden en lichtgevoelige functies aan de gevel, bijvoorbeeld lofts als woning of kantoor voor vrije beroepen.

In het commerciële aanbod zijn zaken te onderscheiden die gemakkelijk op de verdieping zouden kunnen: bijvoorbeeld een meubelwinkel of een fitness. Wij doen een suggestie aan het adres van de gemeente: *zou dit geen prachtige locatie voor de gemeentelijke bibliotheek zijn?* Een bibliotheek vraagt een uitgestrekte, vrij inrichtbare ruimte, karaktervol maar met een beperkte daglichtvraag, centraal gelegen, op een plek met geschiedenis...

En tenslotte is ook een integrale winkelverdieping denkbaar.

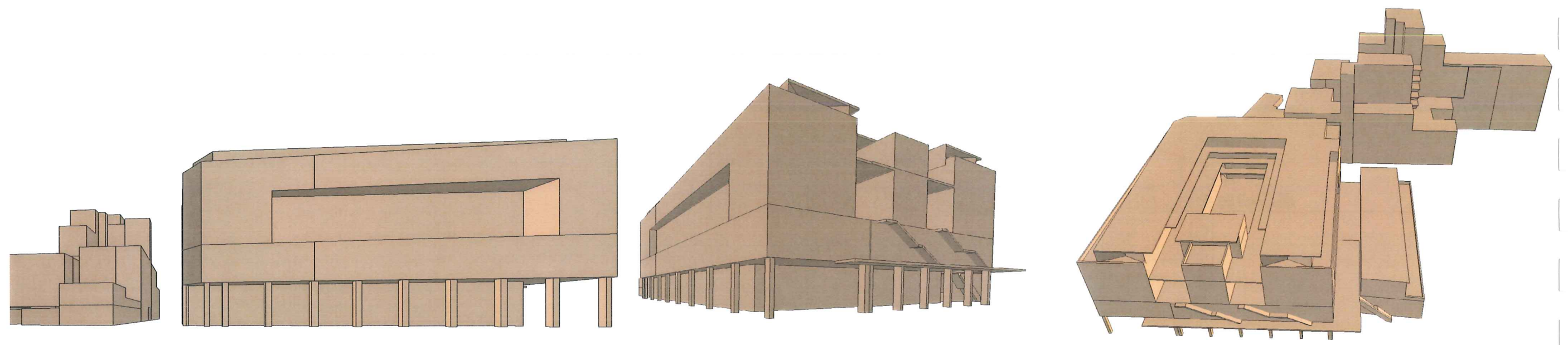


BIERBOOMPLEIN

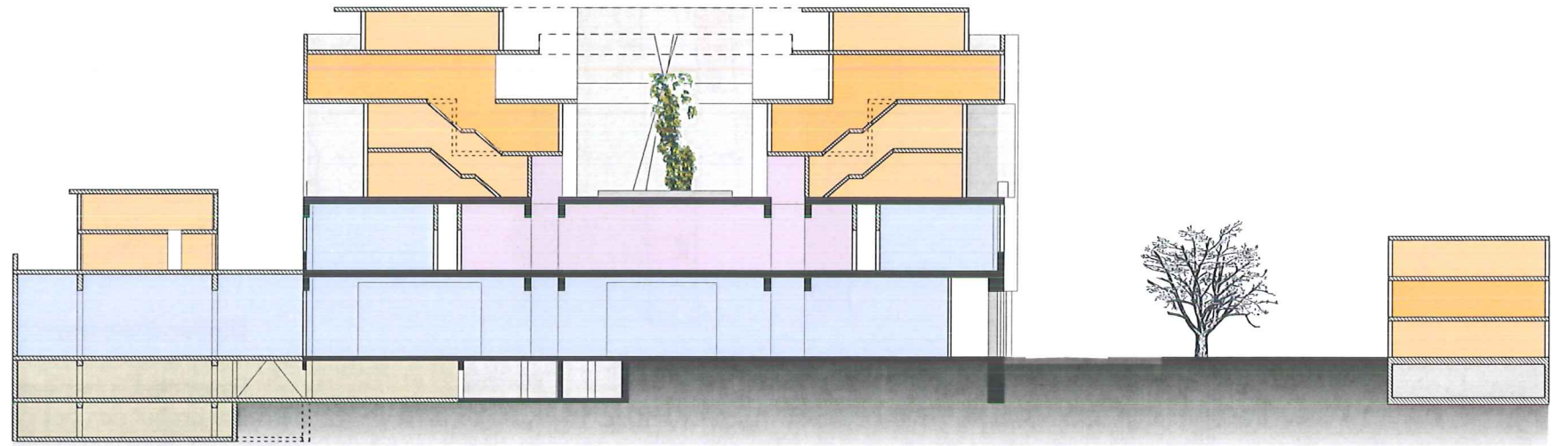
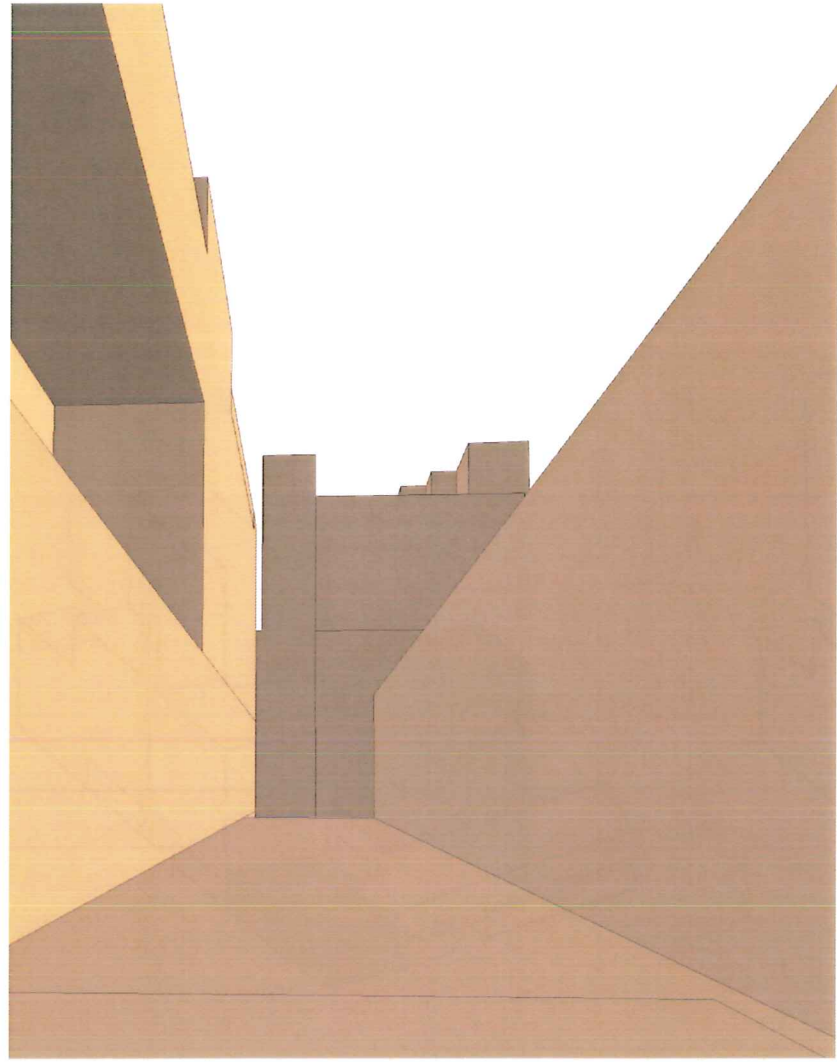
De winkeloppervlakte op de begane grond wordt aansluitend uitgebreid langs de Kattenstraat.

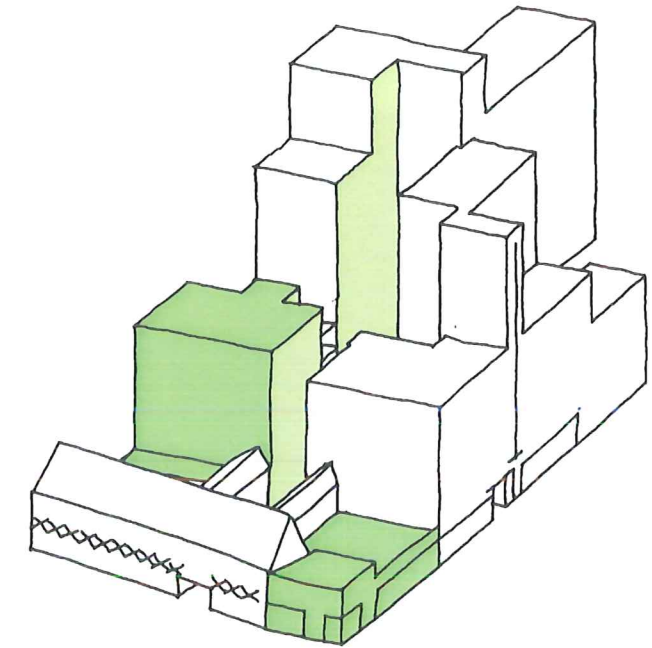
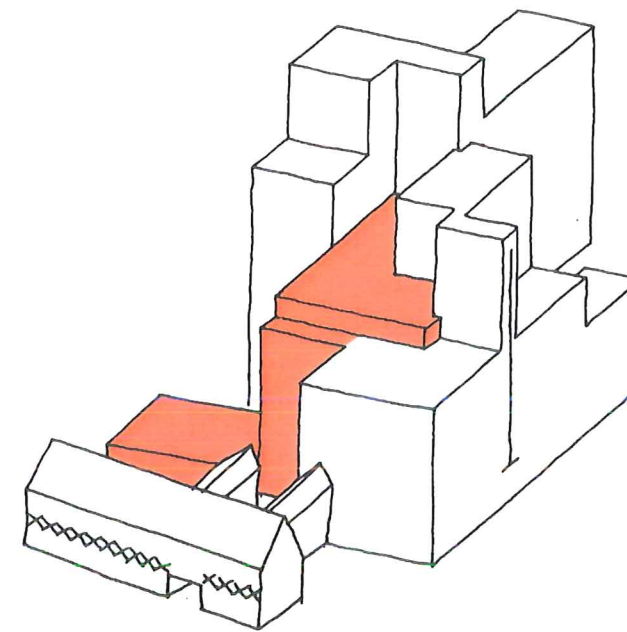
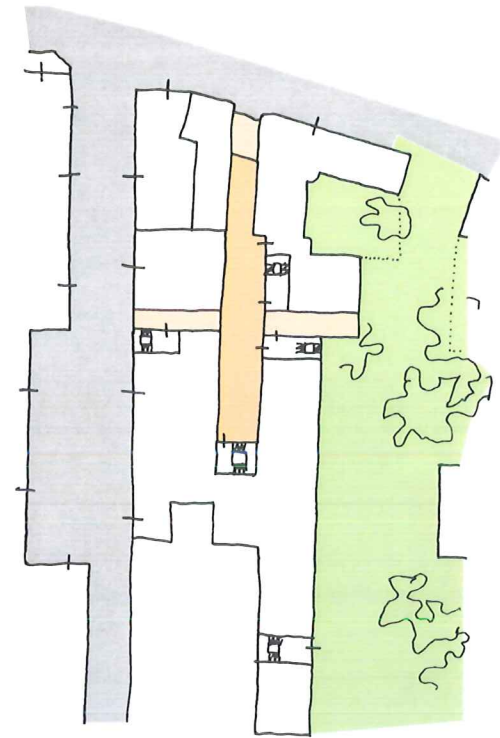
Op de verdieping echter niet, om de integriteit van het blok te vrijwaren en om het zicht langs het blok naar de art-déco toren te kaderen.

Op het 'tweede maaiveld' zijn maisonnettes en flats, allen met een ruim terras, geschaard rond een patio, die ter evocatie van de geschiedenis van de plek met hopranken wordt aangeplant.









**Ginder-Ale-torens (Dockx)**

Essentieel is het **getrapte profiel** aan de Kattenstraat, en het getrapte profiel aan het binnengebied. Dit zijn de beeldbepalende trekken op landschappelijke schaal.

Even belangrijk is de relatie met het **brouwershuis**, dat rond een doorgang naar de fabriek is opgebouwd. Door voortgaande verdichting is deze doorgang in de fabriek niet meer herkenbaar, maar ze is de **typologische stam** waarop het complex is gegroeid.

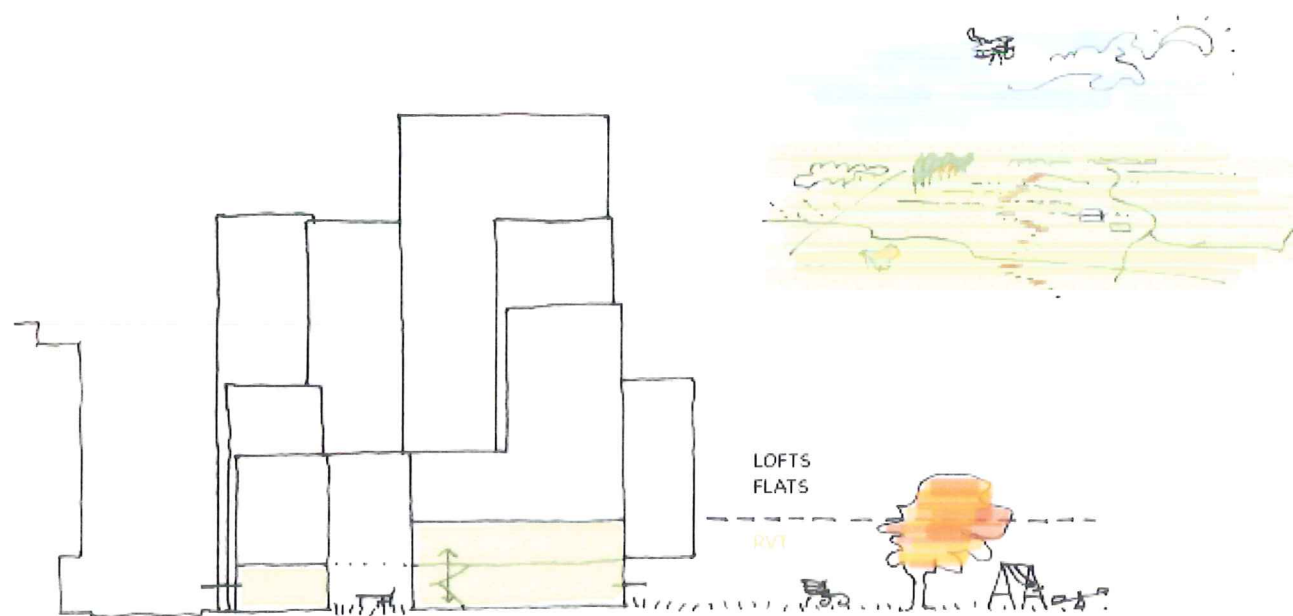
Deze typologische stam moet de drager worden van de herwaardering van het complex. Door wegneming van de aanwassen wordt hij weer erfahrbaar als een canyon van brouwerspoort naar lifttoren, met gebouwen van toenemende hoogte erlangs. Zo zijn meteen de basisvoorwaarden geschapen voor een voldoende belichting van alle ruimtes.

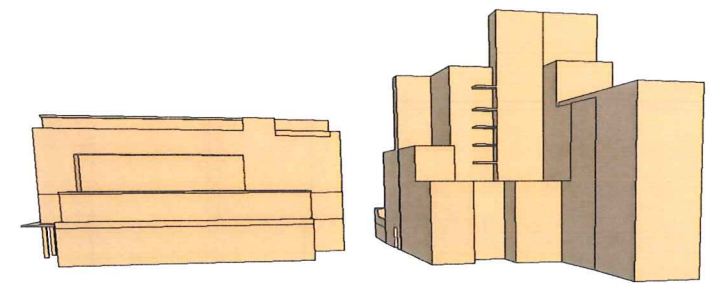
De gesloopte aanwas wordt gecompenseerd met nieuwbouw, die het getrapte profiel ondersteunt, de brouwersdoorgang markeert en op het uitzicht gericht is.

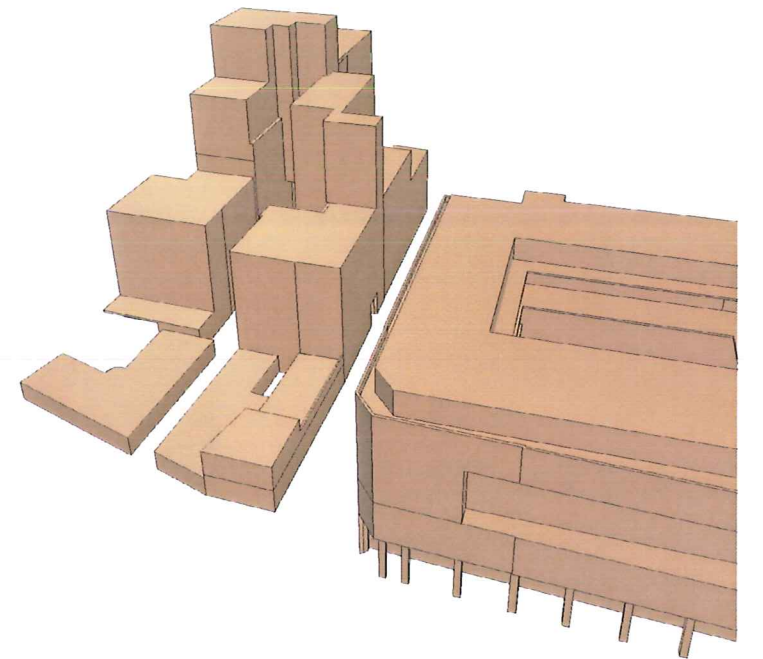
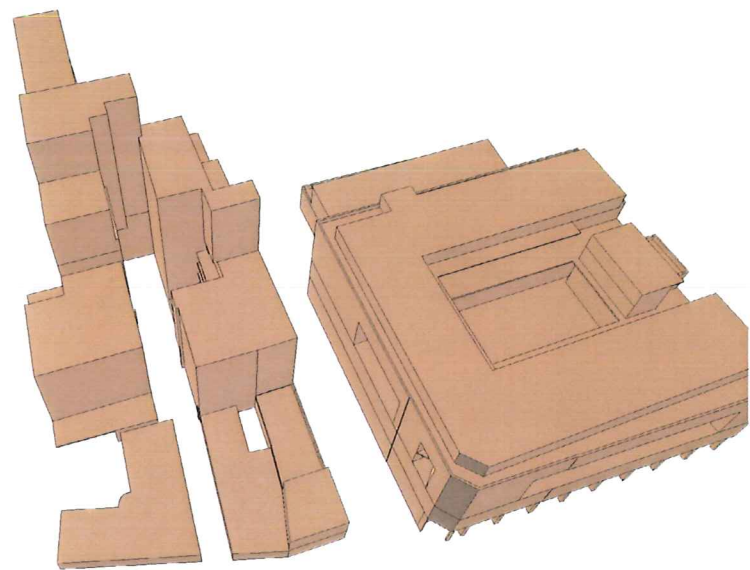
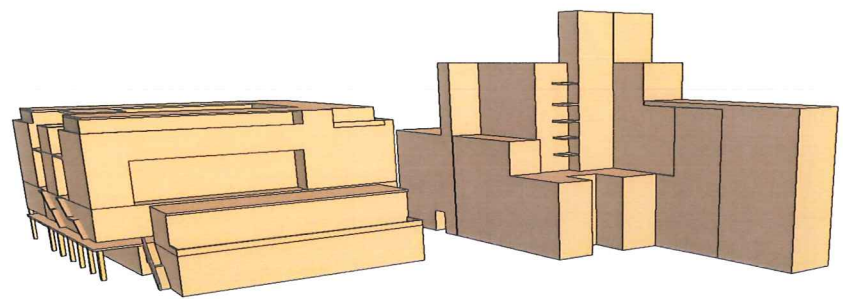


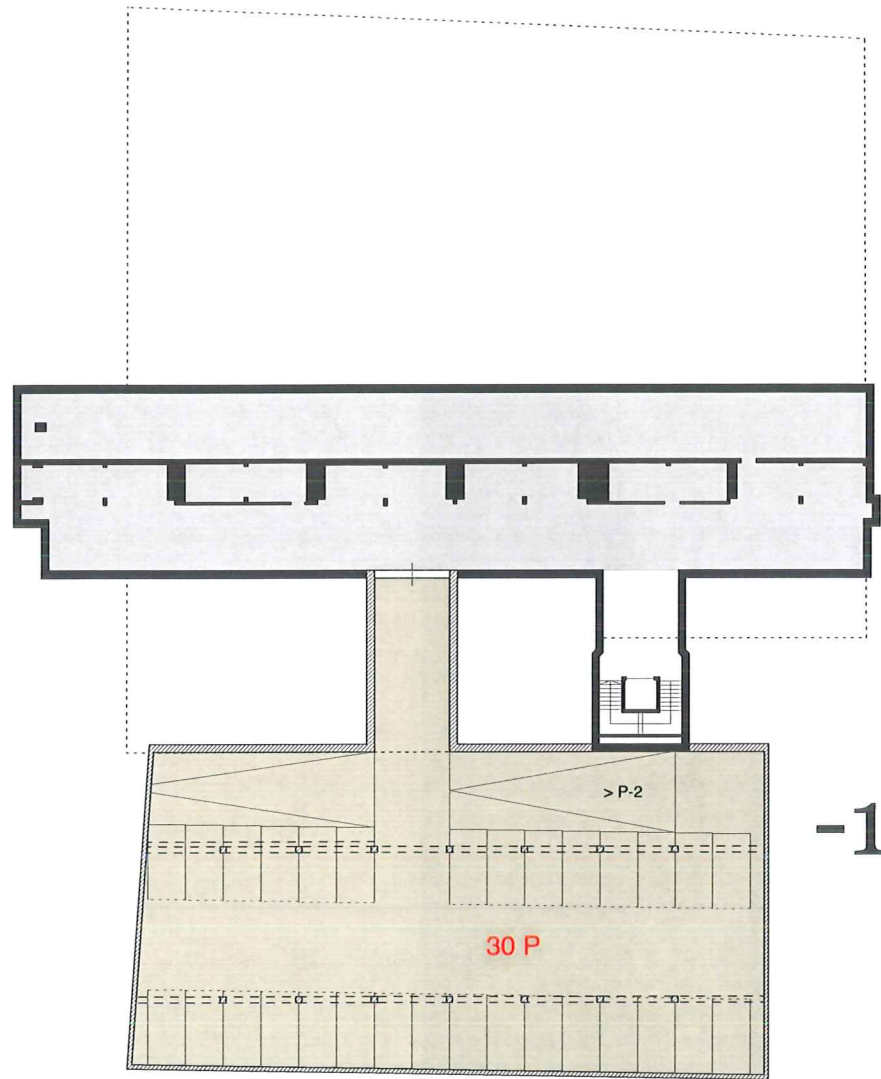
De hoek **Kattestraat/ Langensteinweg** biedt geen geschikte wooncondities, maar kan beter ook geen open ruimte worden. Het Bierboomplein biedt daartoe betere mogelijkheden. Deze hoek moet het begin van het winkelcircuit kracht bijzetten, door de winkels in Ginder-Ale-blok een vis-à-vis te geven.

Een **rust-en verzorgingstehuis** (of eventueel serviceflats) is een woonvorm voor bejaarden, en bijgevolg helemaal strokend met het opzet van Merchtem als woonlocatie. Deze woonvorm is echter onderworpen aan zeer strenge normen aangaande evacuatie en bereikbaarheid, en kan dus beter onderaan in het gebouw gesitueerd worden. Ook sociaal is het veruit te verkiezen dat bejaarden contact houden met de activiteit op het maaiveld, bijvoorbeeld spelende kinderen en dat zij, liefst zelfstandig, de parkruimte kunnen opzoeken.

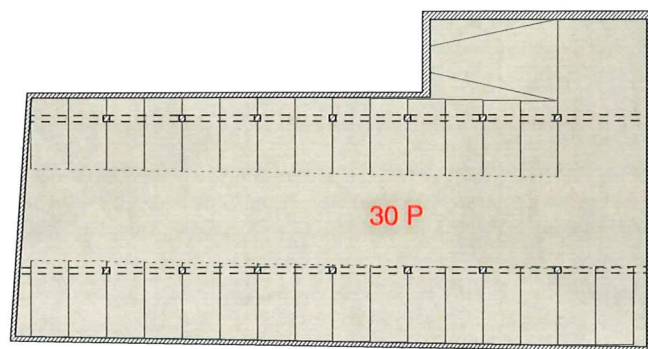




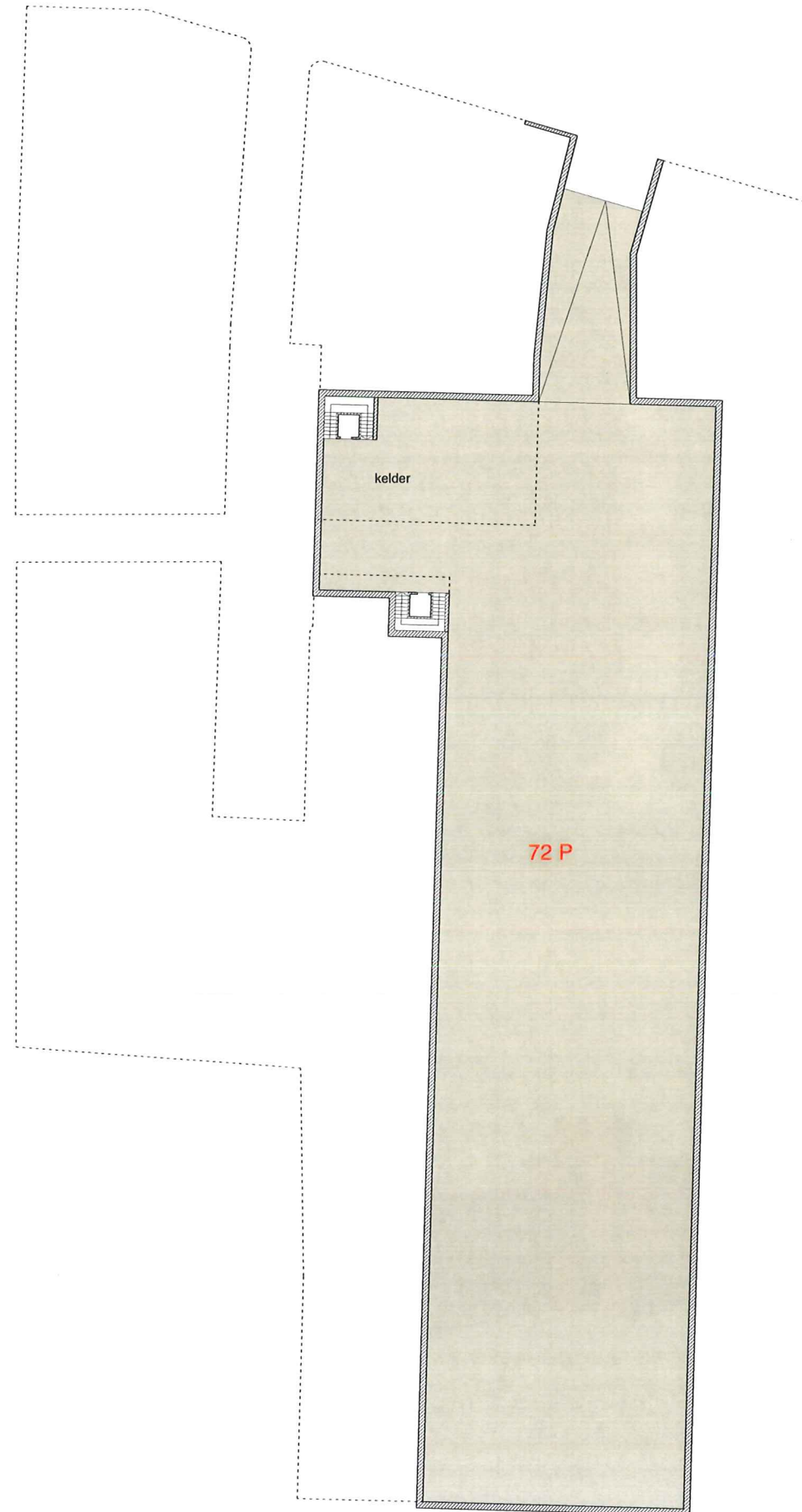




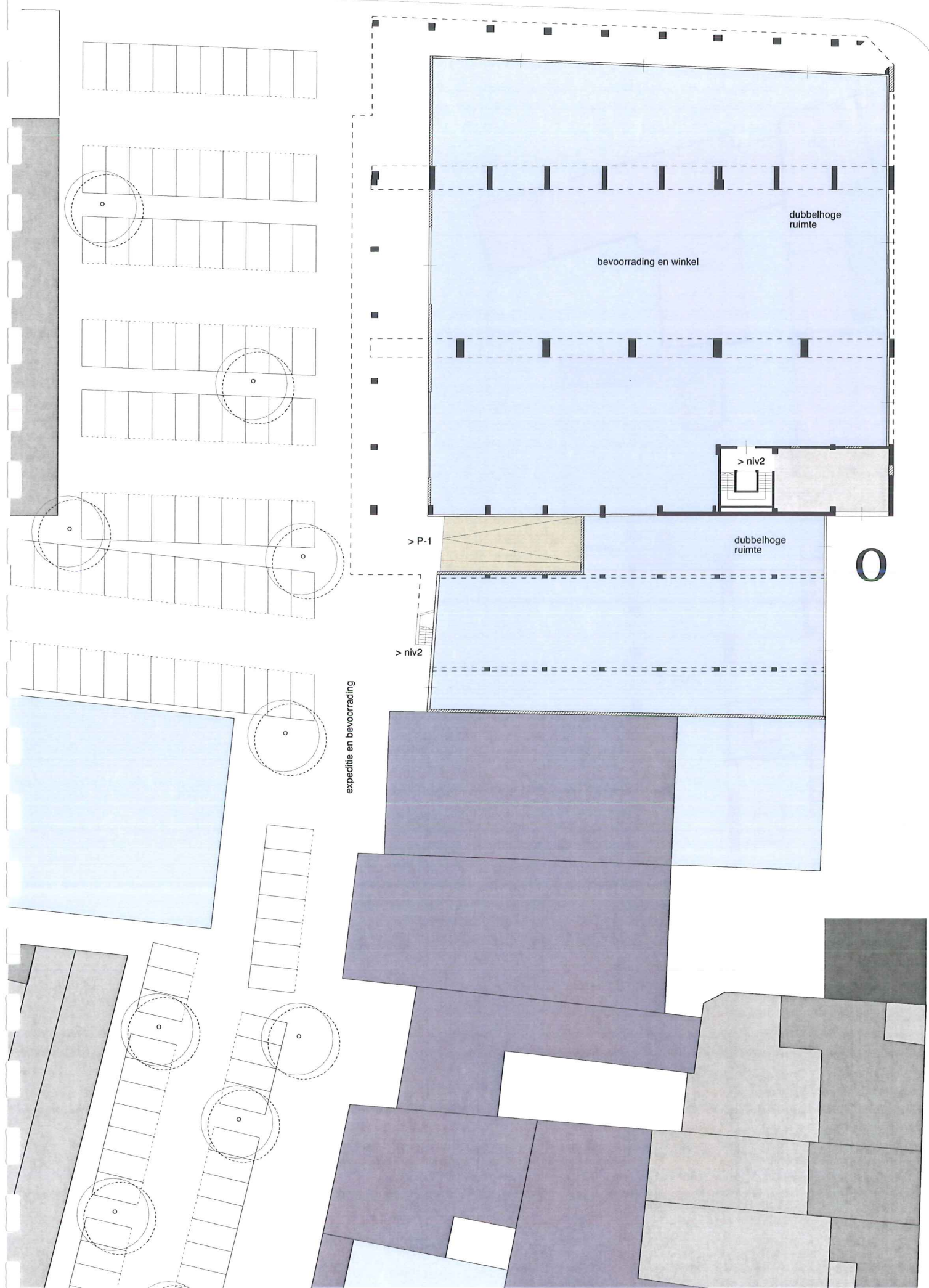
-1



-2

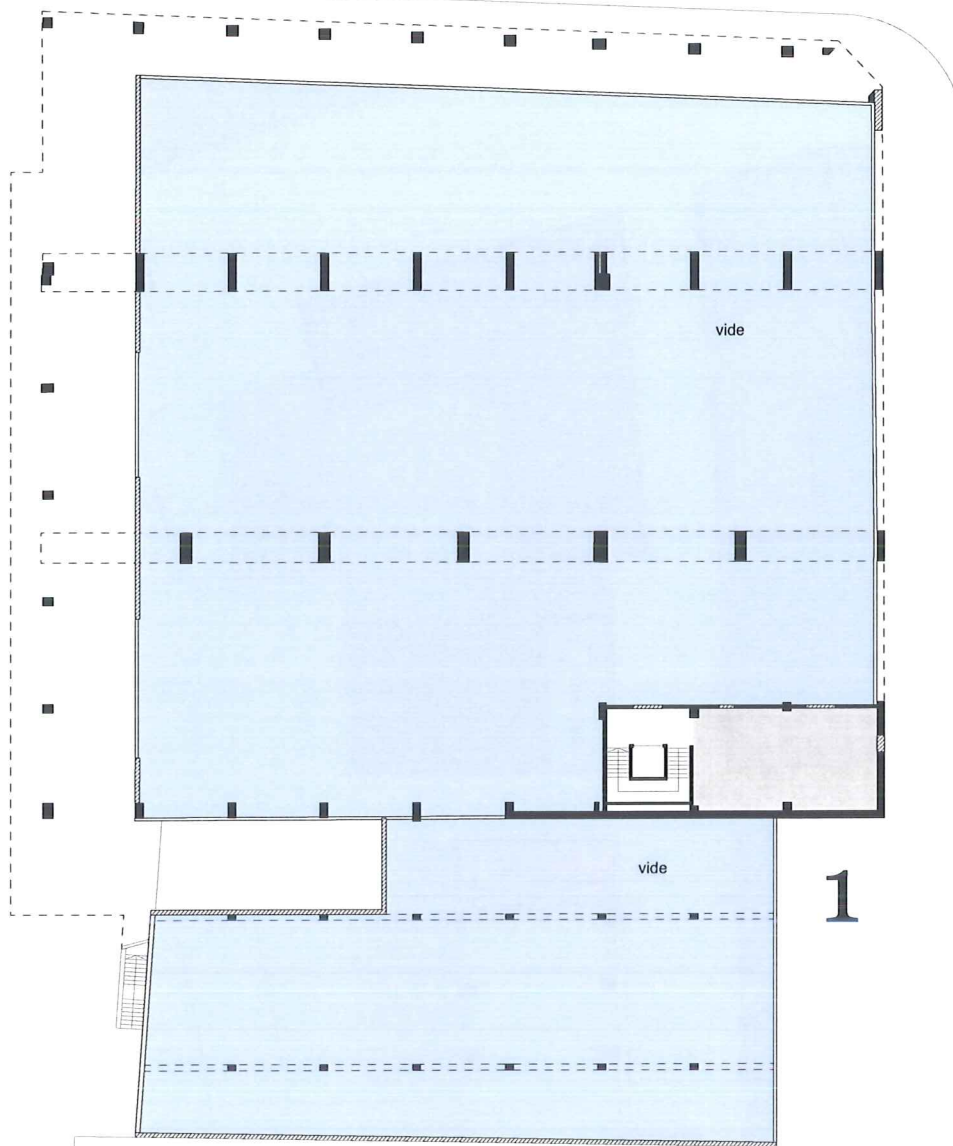


dendermondestraat

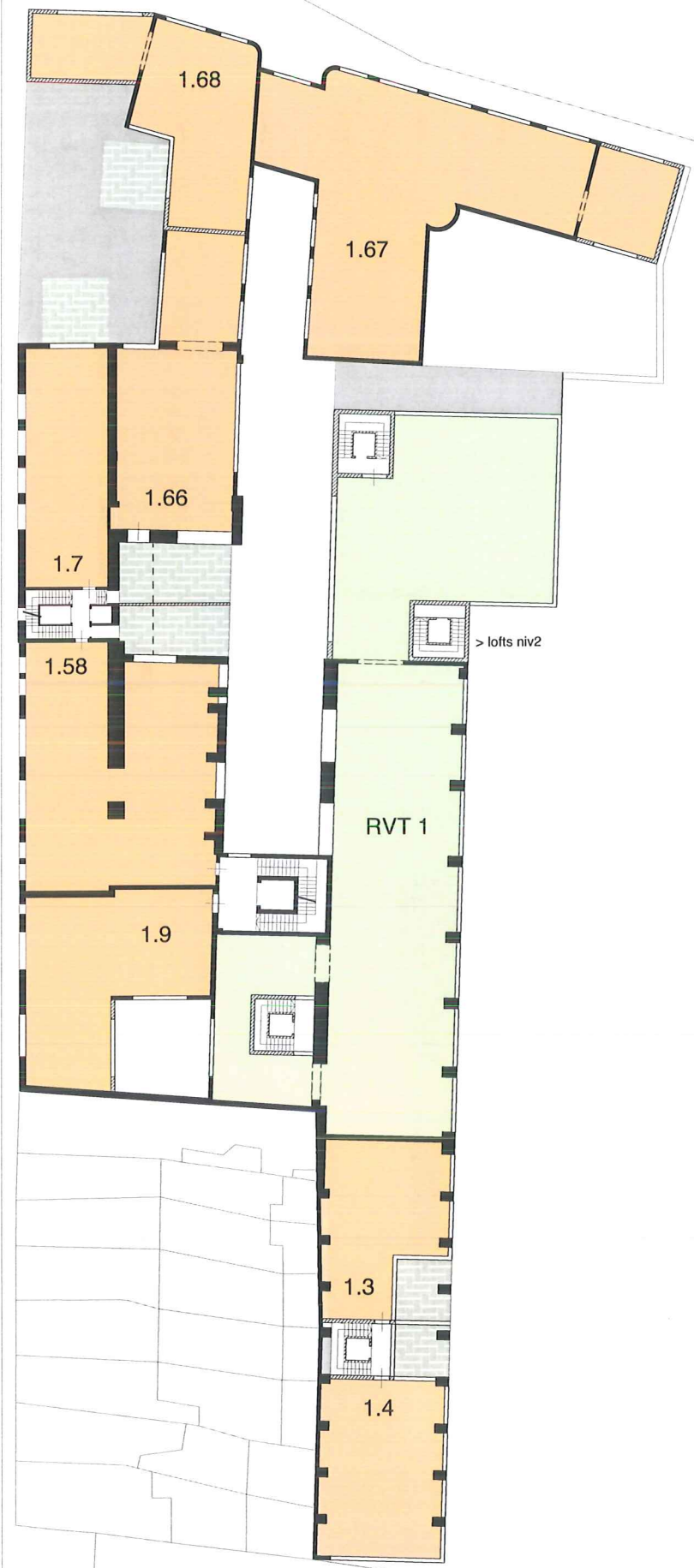


kattestraat

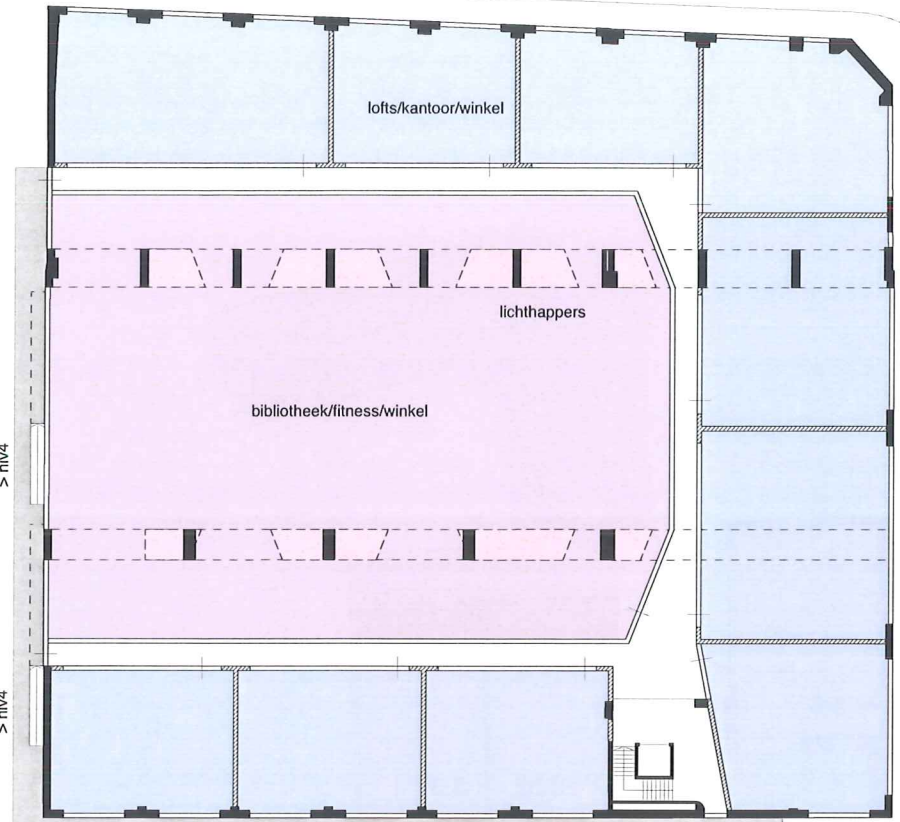




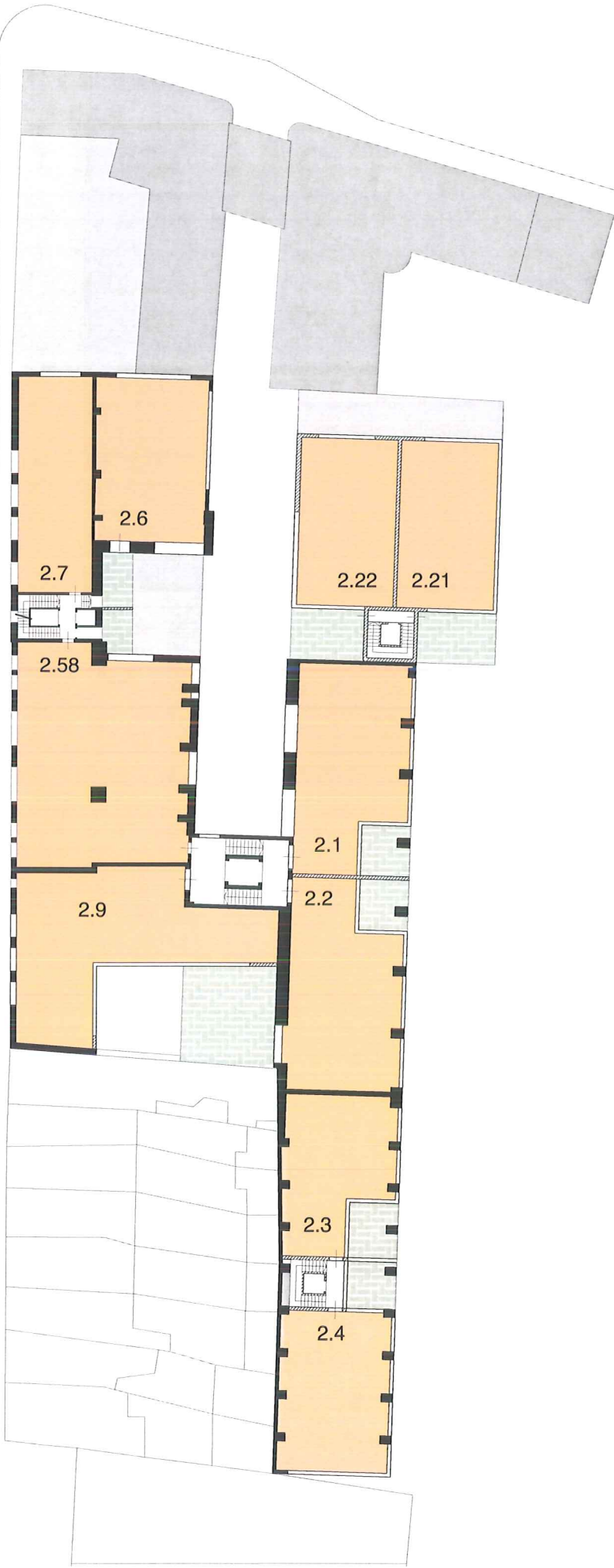
1

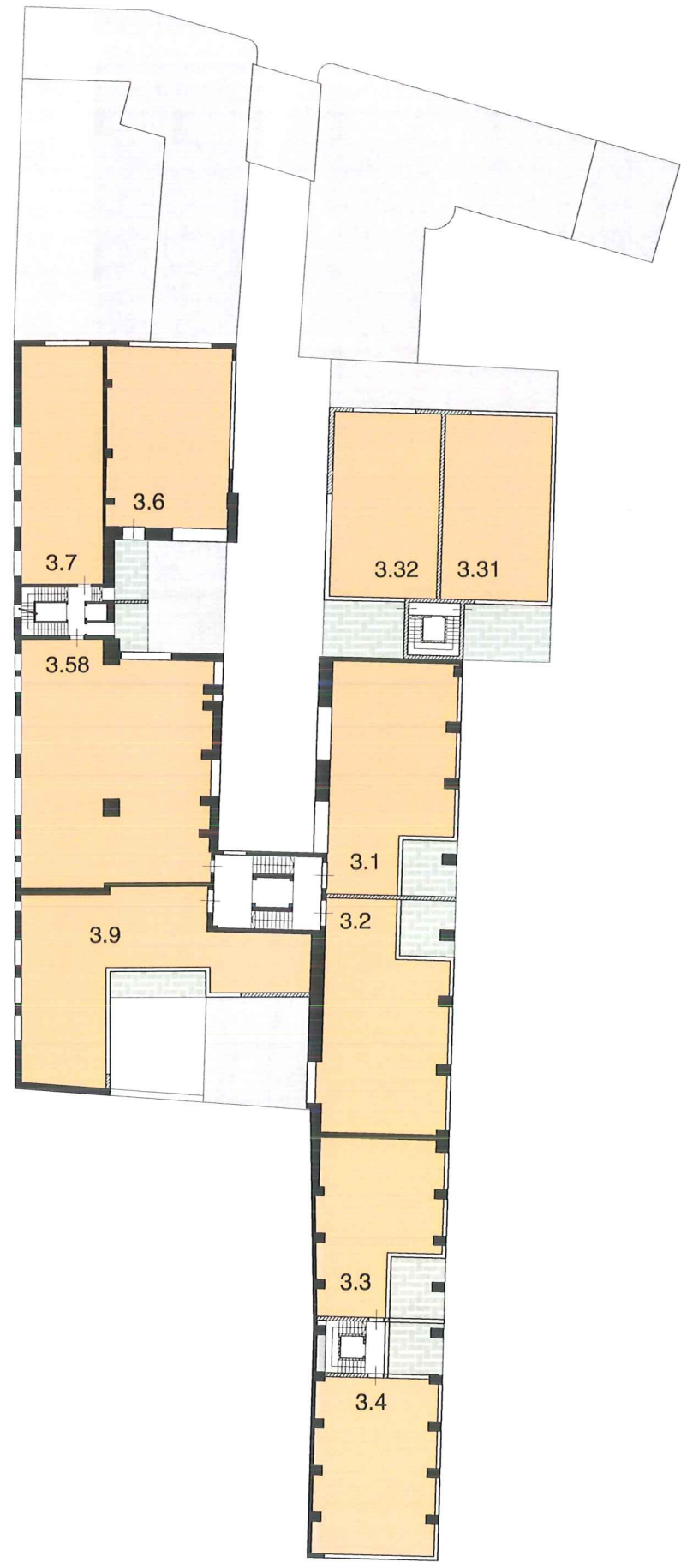


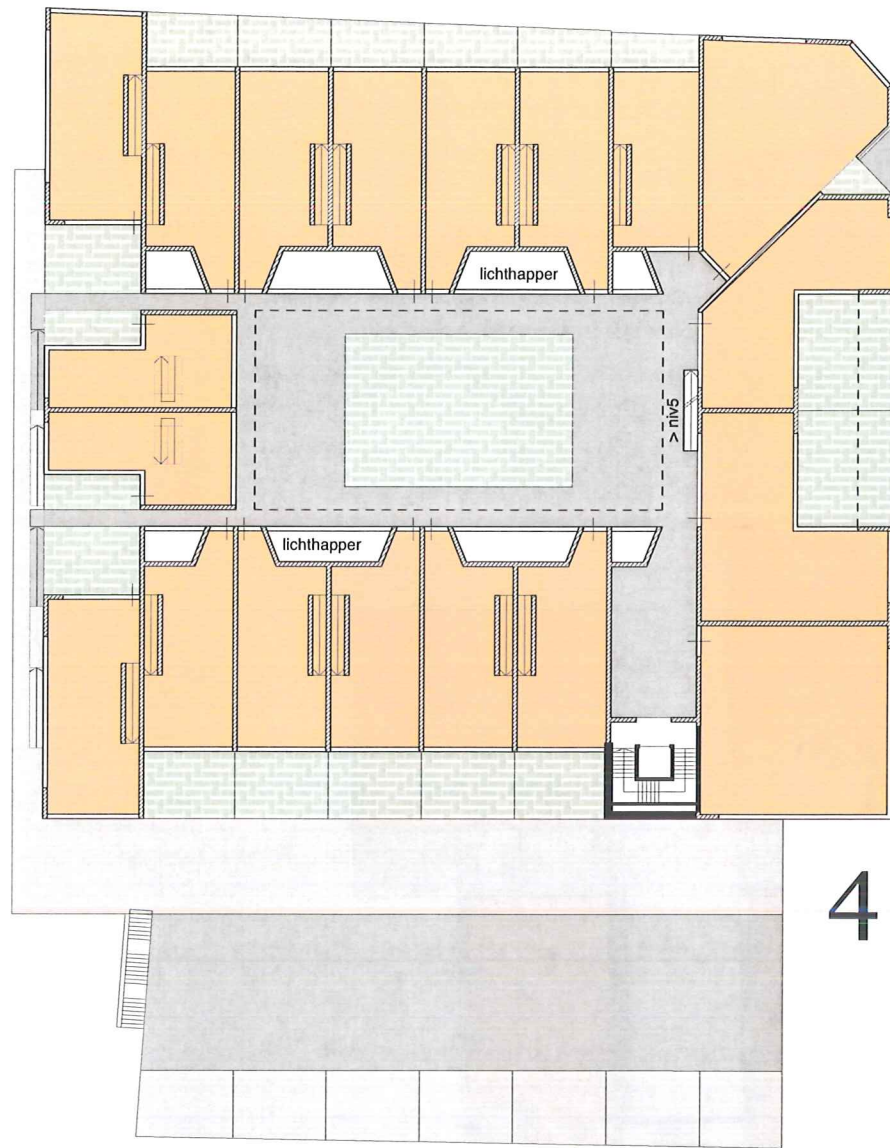




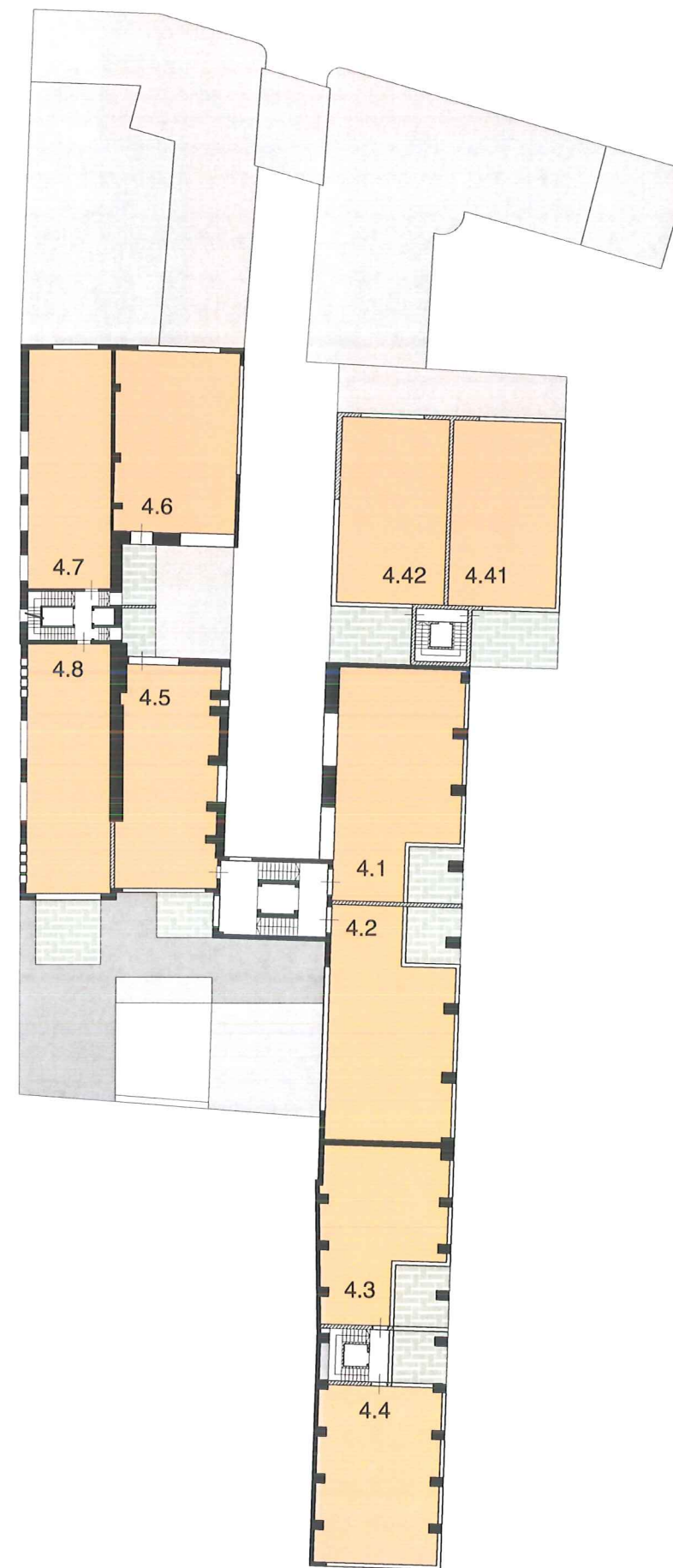
2

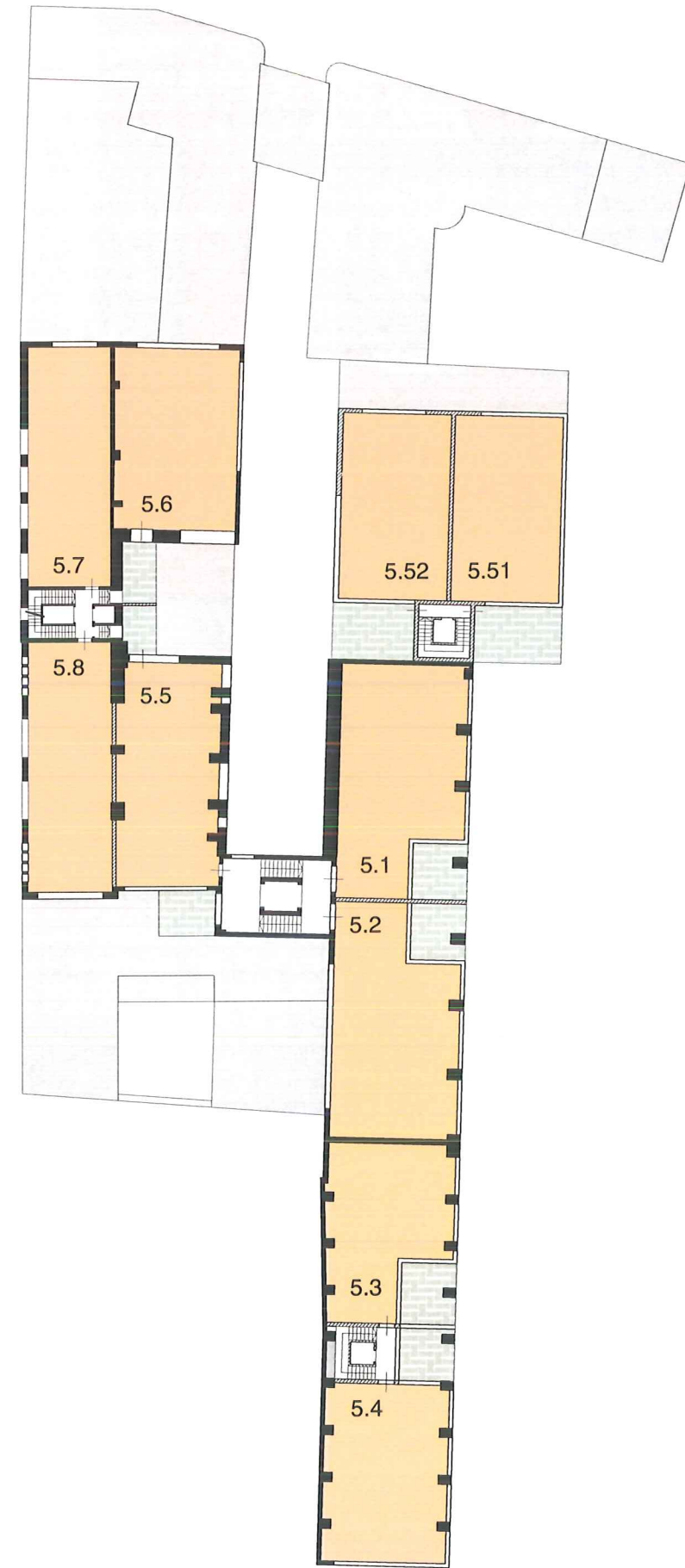
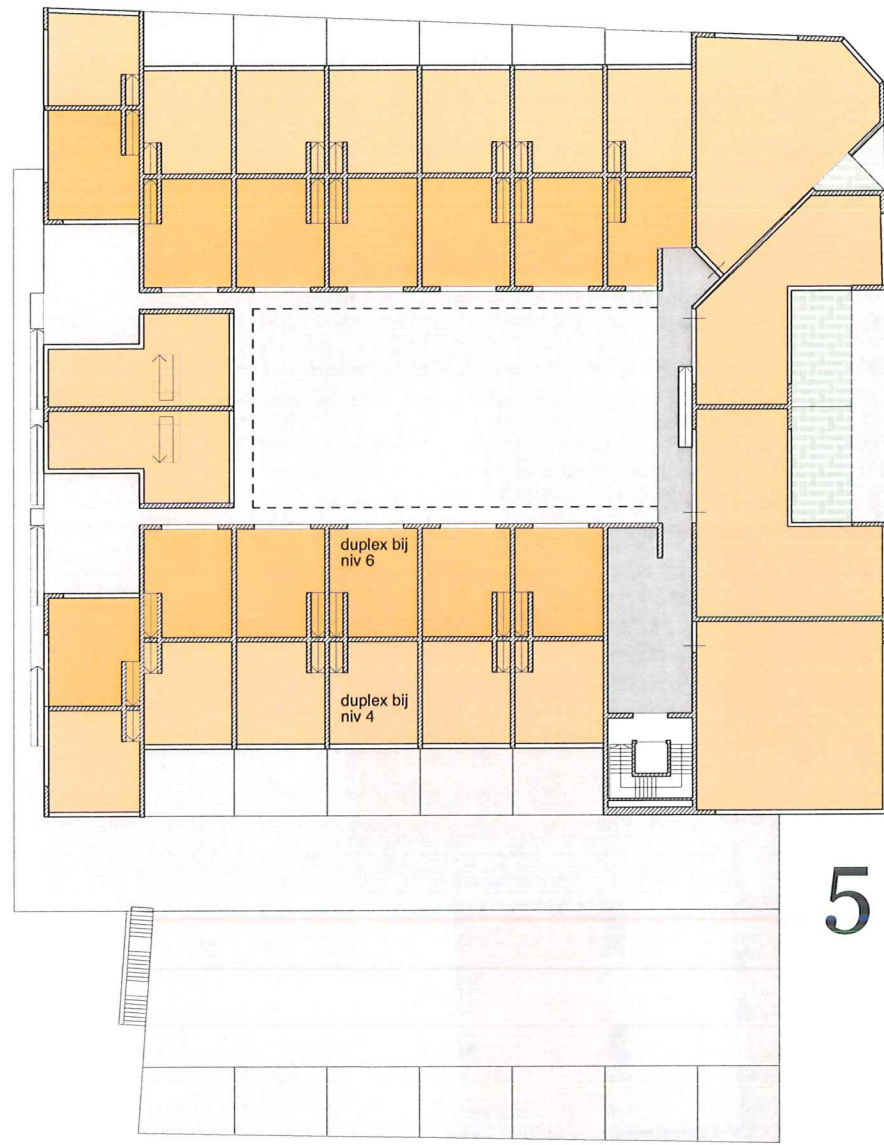


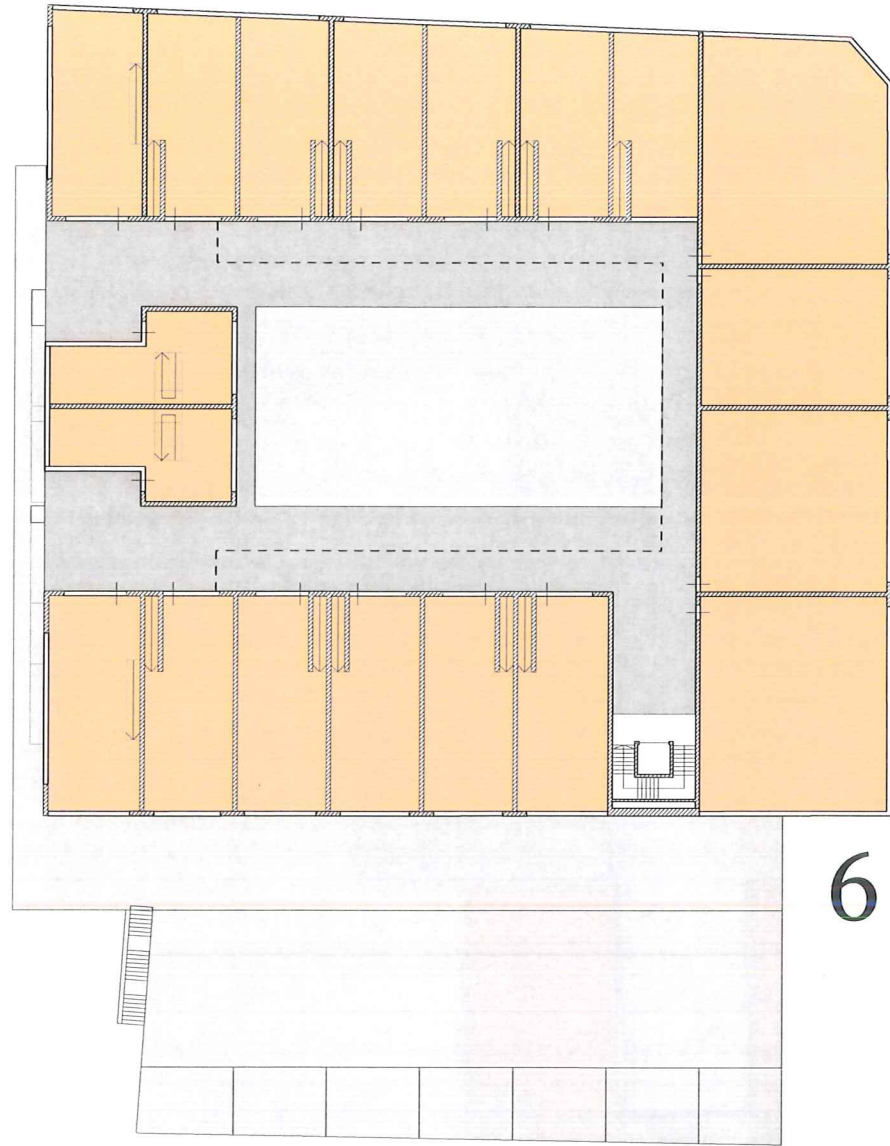




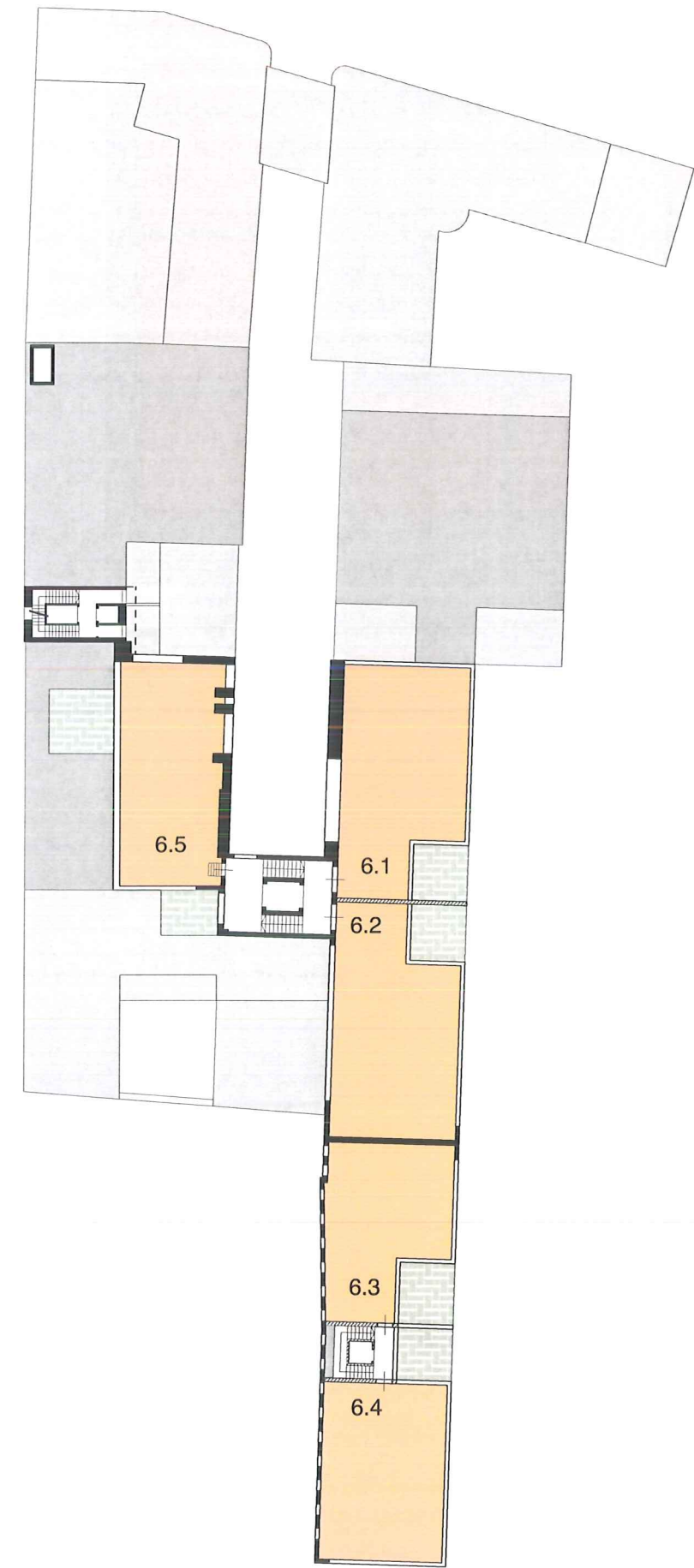
4

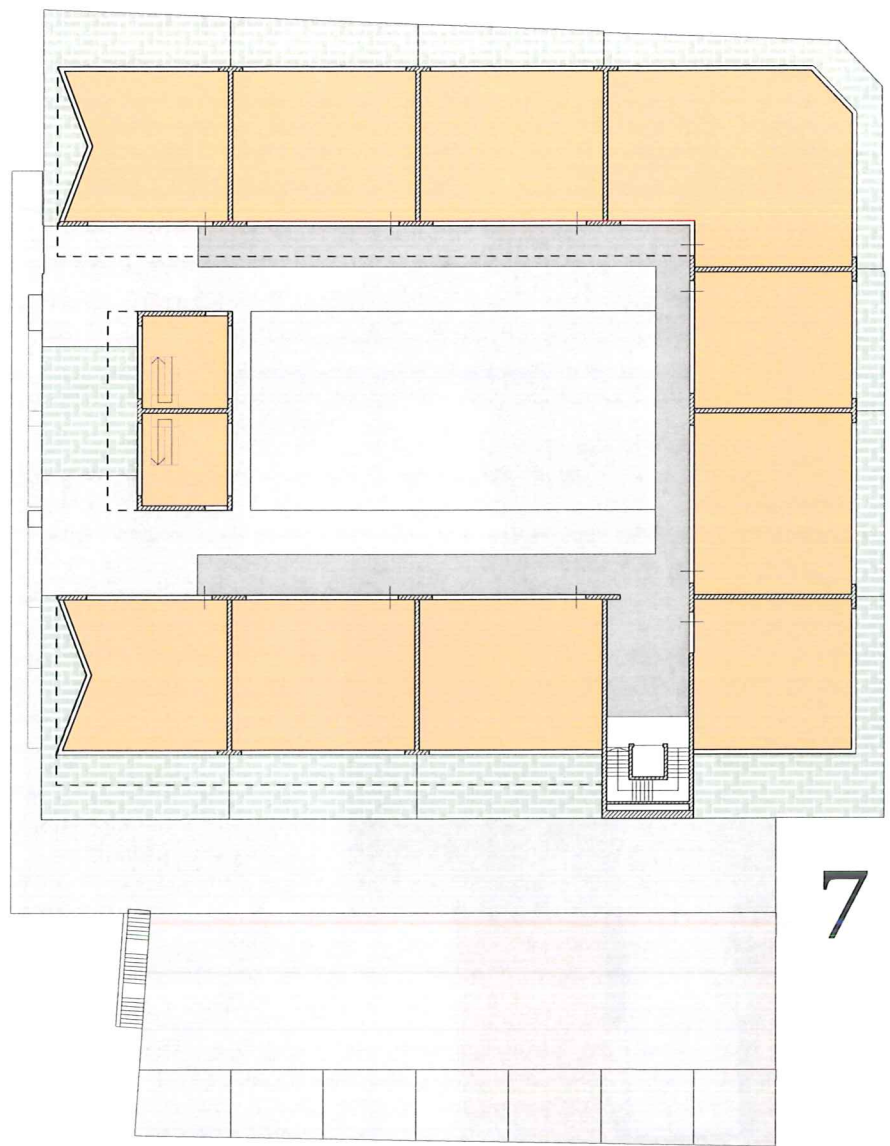




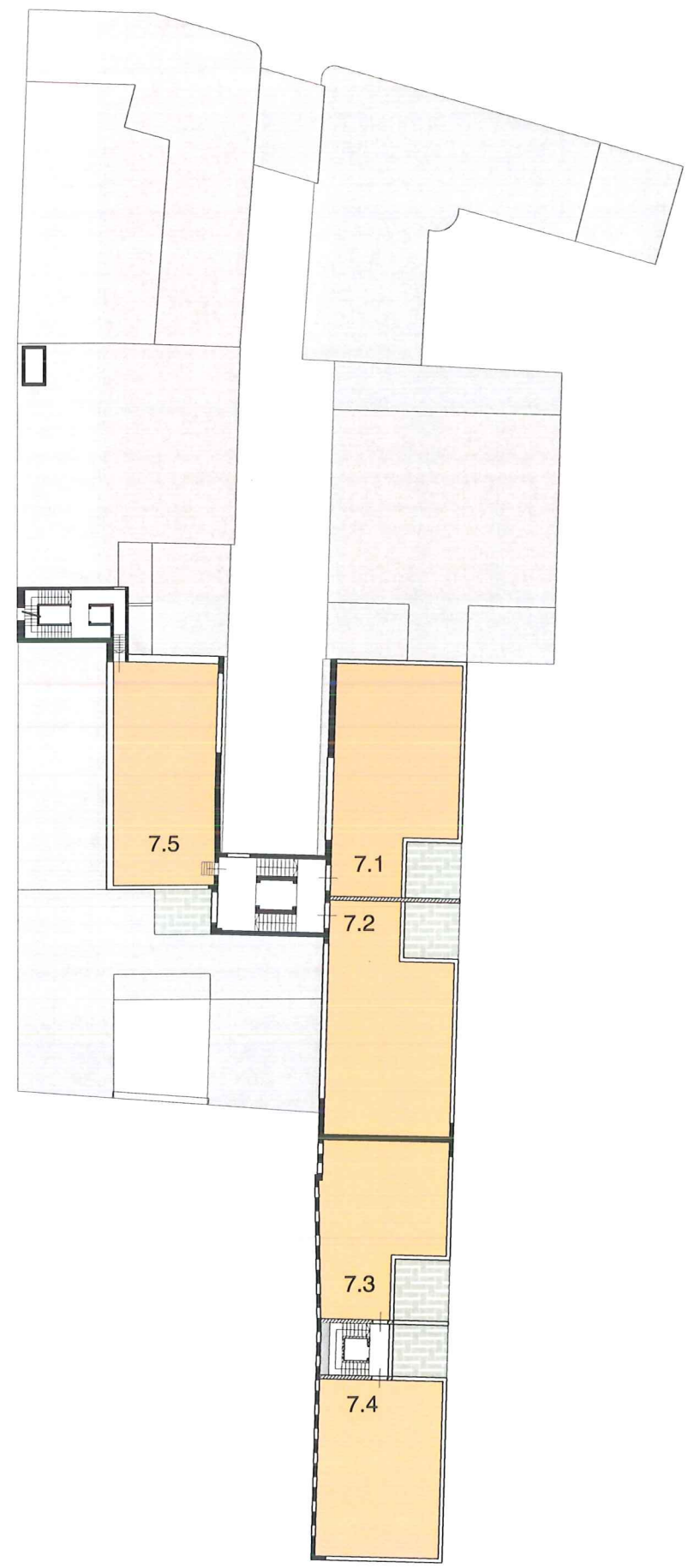


6





7



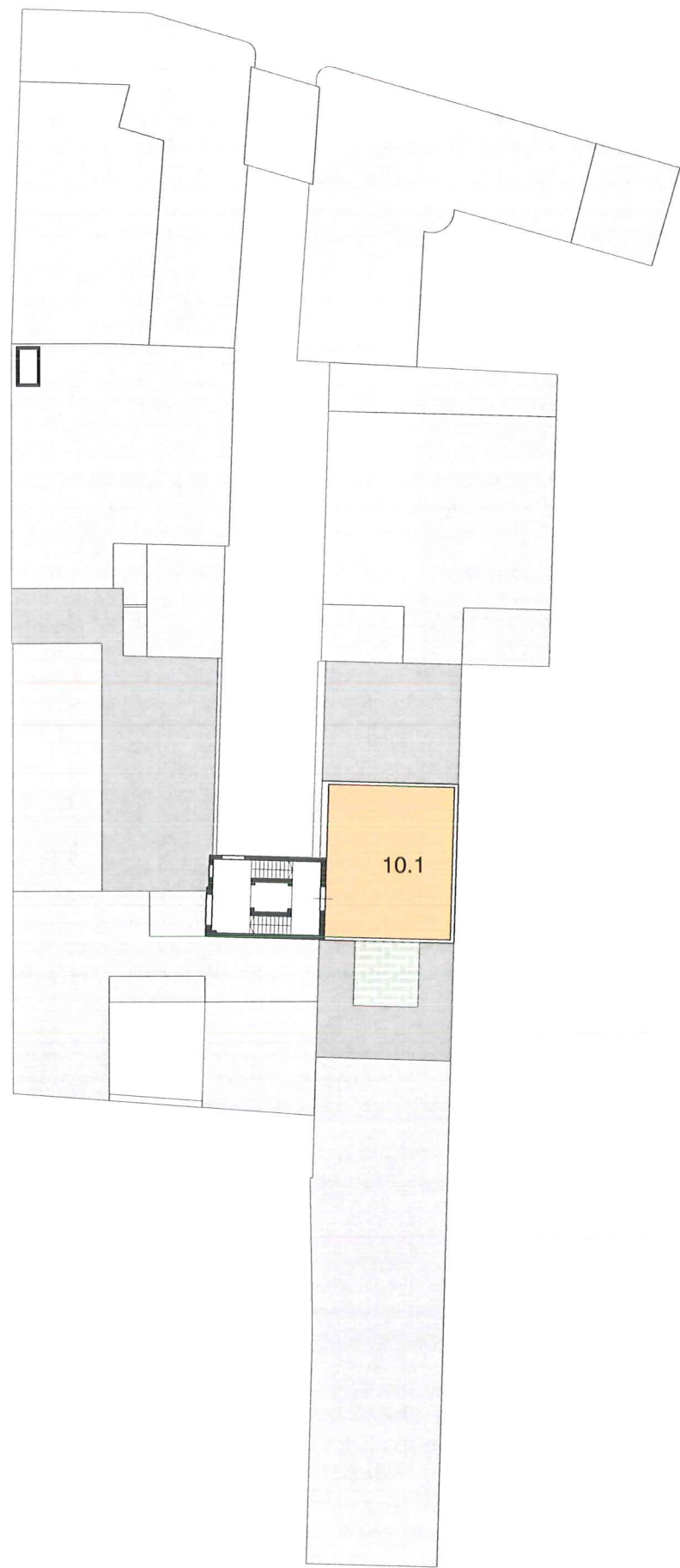
8



9



10



11

