

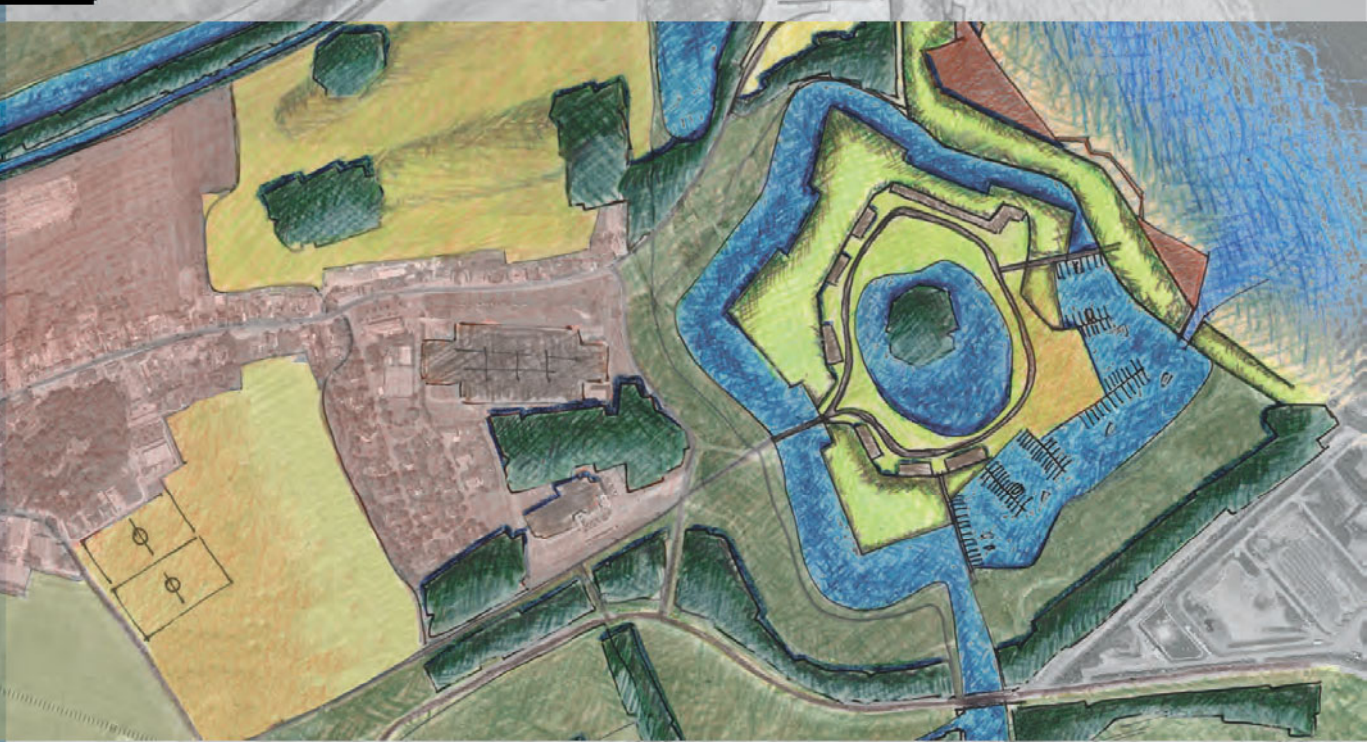
LIJNEN
ERISME
UR GRIEF
HDE HAVI
AKEN PANOI
AL LA
REATIE WAN
GRADIENTE
I SFEREN DI
GEZICHTEN
KNOORDERT
ER RECREA
ASSEN GR
LOGISCH SF
ULTIEM VER
BOARDWALI
LIJNEN V
ERISME FIE
UR GEBIED
HELDE HAVI
AKEN PANOI
RRAS LA
REATIE WAN
GRADIENTE
I SFEREN DI
GEZICHTEN
KNOORDERT
ER RECREA
ASSEN GR
LOGISCH SF
ULTIEM VER
BOARDWALI
LIJNEN V
ERISME FIE
UR GEBIED
HELDE HAVI
AKEN PANOI
RRAS LA
REATIE WAN
GRADIENTE
I SFEREN DI
GEZICHTEN
KNOORDERT



Inzending Open Oproep Vlaamse Bouwmeester

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap
Koning Albert II-laan 20 bus 9, 1000 Brussel
Lokaal 7 G 33

00 1117 B



Open Oproep 1117

De volledige studieopdracht voor het opmaken van een ontwikkelings- en beeldkwaliteitsplan voor de open ruimte van Killo.





LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO



Inhoudstafel

Inleiding

Deel 1: Planbeschrijving

- 1.1 De opgave
- 1.2 Gebiedsbeschrijving
- 1.3 Planbeschrijving
- 1.4 Conclusie

Deel 2: Hoe verder?

- 2.1 Planvorming
 - 2.1.1 Ontwikkelingsplan
 - 2.1.2 Beeldkwaliteitplan
 - 2.1.3 Deeluitwerkingen
- 2.2 Hefboomprojecten
 - 2.2.1 Wandelzone / Natuurlijke geluidwal
 - 2.2.2 Bastion / fort / St. Marie
 - 2.2.3 Havenhoofd / uitkijkpunt
- 2.3 Actieprogramma

Samenvatting

- * 2.4 Waarom ons bureau?
- * 2.5 Referentieprojecten
- * 2.6 Het ontwerpteam
- * 2.7 Financieel doorzicht

Bijlagen:

- * Bijlage 1: offerteformulier
- * Bijlage 2: Kopie beroepsaansprakelijkheidsverzekering
- * Bijlage 3: Kopie bewijs inschrijving architectenregister.
- * Bijlage 4: kopie aanvraag RSZ-attest

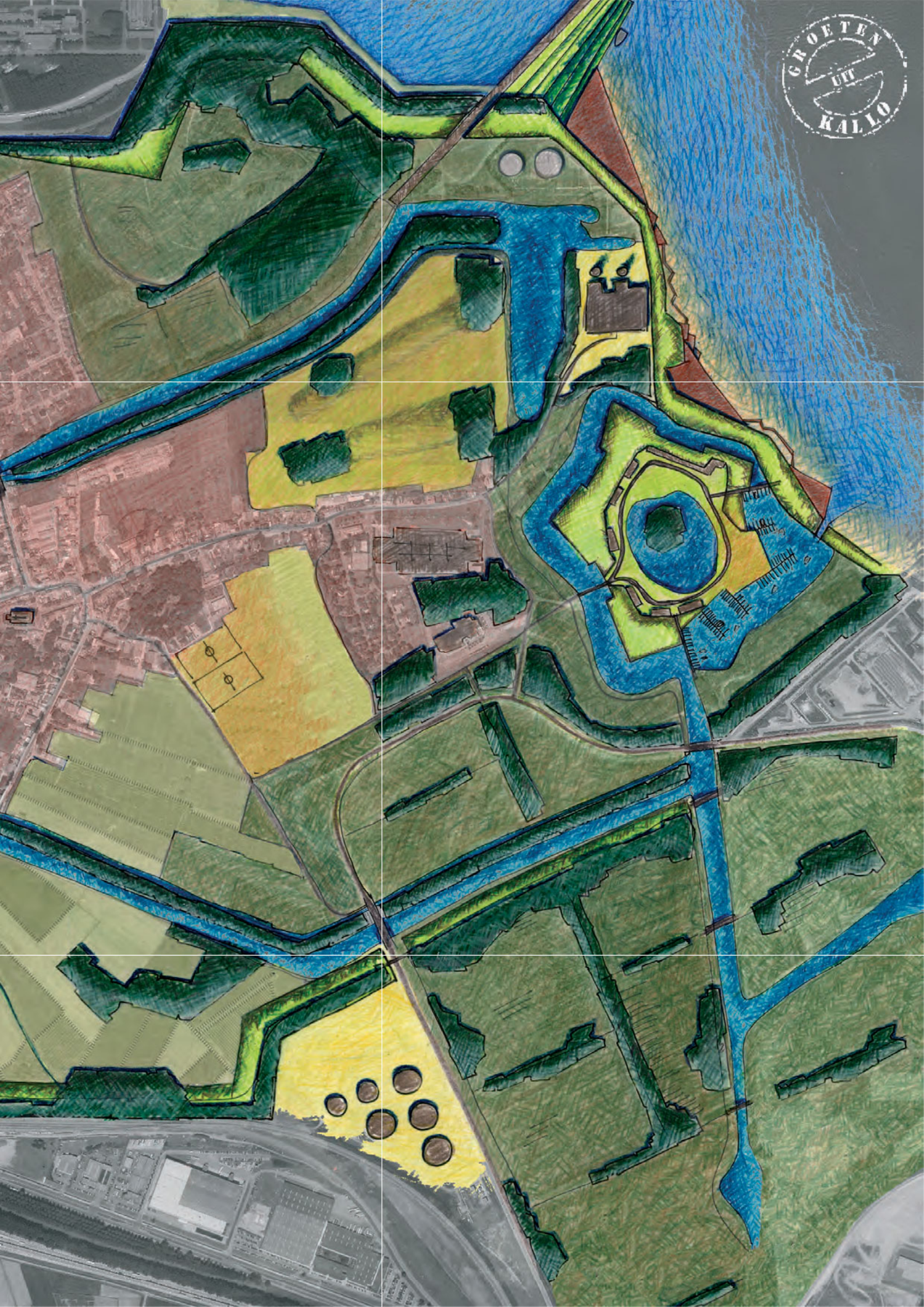
N.B. De met een * aangegeven onderdelen geven de identiteit van de indiener weer en zijn onderdeel van de bijlage in de gesloten omslag.

Inleiding

Op basis van de 11de open oproep van de Vlaams Bouwmeester begin 2006 hebben wij ons kandidaat gesteld voor een van de in onze ogen meest uitdagende opgaven: "De volledige studieopdracht voor het opmaken van een ontwikkelings- en beeldkwaliteitplan voor de open ruimte van Kallo - Gemeente Beveren".

Na een eerste inschrijfronde werden wij eind 2006 uitgenodigd voor de tweede fase van de Open Oproep tot kandidatuurstelling voor dit project. Voor u ligt het resultaat van deze tweede ronde.





Deel 1: Planbeschrijving

1.1 De opgave

In de kern gaat het er bij de opgave om Kallo te revitaliseren en weer een kansrijke toekomst te bieden. Een dorp dat van alle kanten wordt verstikt en zich bedreigd voelt in haar bestaan moet niet alleen worden beschermd tegen de negatieve invloed van infrastructurele en industriële ontwikkelingen maar moet haar toekomst weer terug in eigen handen nemen.

Dat kan alleen door een integrale aanpak en een plan waarin alle belangen goed tegen elkaar worden afgewogen. Landschap, wonen, recreatie, toerisme, natuur en economie krijgen hierin elk hun plek. Op deze wijze zou Kallo opnieuw uit kunnen groeien tot een unieke plek in de nabijheid van de Antwerpse haven.

1.2 Gebiedsbeschrijving

Het studiegebied is gelegen in Kallo, onderdeel van gemeente Beveren, West Vlaanderen, op de linker-oever van de Schelde.

Globaal vinden we ten westen de E34, die binnenkort wordt aangevuld met een nieuw spoortracé. In het zuiden ligt de R2 en aan de noordkant wordt het gebied begrensd door de Waaslandhaven en de Schelde.

Ook aan de westkant van het gebied ligt de Schelde, met tussen Kallo en de rivier het bastion St. Marie. Niet alleen is het fort een verlaten plek, de ligging aan de rivier mag ook worden beschouwd als een reeds in het verleden gemiste kans.

Het gebied zelf, met het Dorp Kallo in het midden, zich uitstrekkend naar verschillende kanten, kenmerkt zich door een veelheid aan functies die niet altijd even gestructureerd gelegen zijn.

Verspreid in het gebied bevinden zich bovendien diverse industriële elementen: een melkfabriek, een elektriciteitscentrale en diverse opslagtanks- en silo's.





1.3 Planbeschrijving

Hoewel een van de meer karakteristieke punten de veelzijdigheid van het gebied is (landbouw, natuur en een karakteristieke dorpskern), wordt het plangebied toch door alle bedreigingen vanuit de omgeving en overige negatieve aspecten sterk gedomineerd.

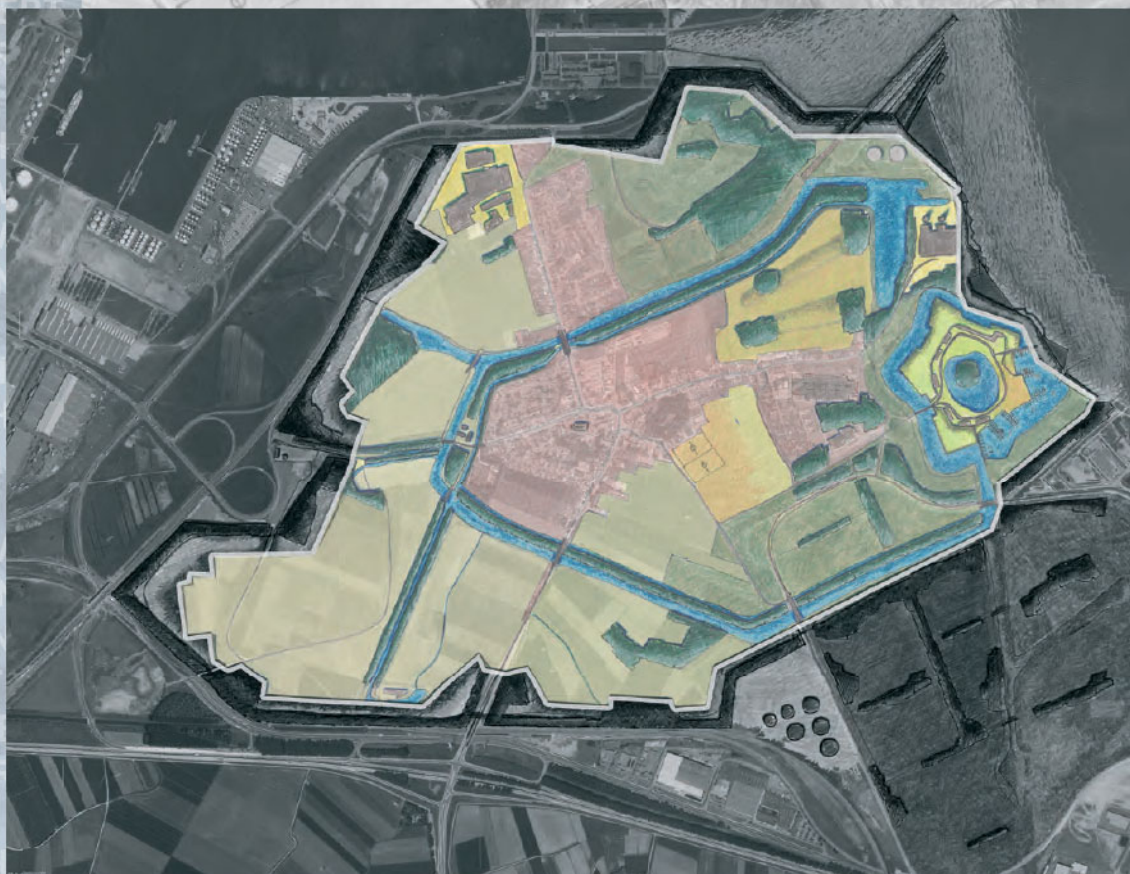
Ons plan zal er derhalve op zijn gericht de negatieve aspecten om te buigen tot kansen en die ten volle te benutten.

De uitgangspunten voor deze ombuiging zijn:

“Het eiland” Kallo

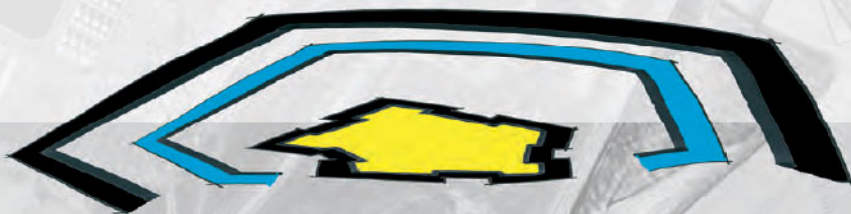
Hoewel Kallo goed bereikbaar is wordt het, zoals al eerder aangegeven, landschappelijke gezien volledig afgesloten van zijn omgeving. Wij proberen deze eigenschap niet teniet te doen, maar versterken haar juist en maken op deze wijze van Kallo een unieke plek, de groene parel van de haven, met een eigen identiteit.

Wij versterken deze eilandgedachte met een tweetal instrumenten:



De tweede omwalling

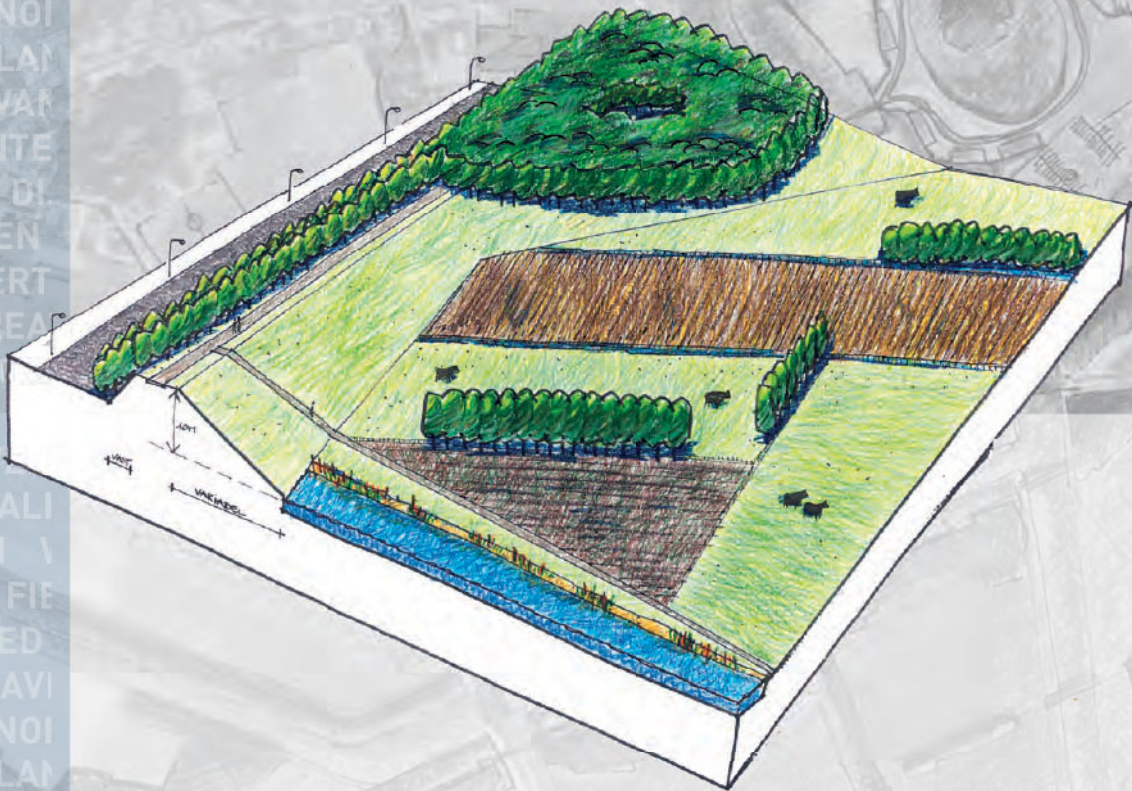
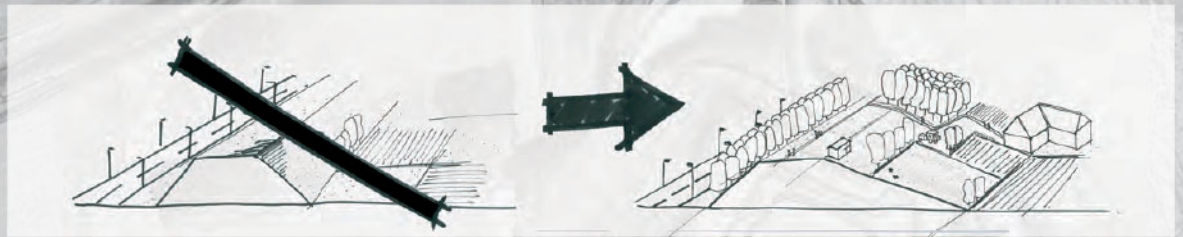
Het meeste karakteristieke element in het gebied is het fort St. Marie. In aanvulling op de aanwezige omwalling rond het fort introduceren wij een tweede, meer hedendaagse omwalling rond Kallo. Deze dient een tweeledig doel; de civieltechnische geluidwal wordt opgewaardeerd tot een landschappelijk element met recreatieve nevenfunctie en het versterkt de eilandgedachte.



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
DIJK SC
HTEN BA
ORDETE
TER REC
ASSEN
OLOGISC
IEM VER
ARDWALK
NIEN WAT
E FIETS
BIED ECO
HAVEN V
ORAMA
DSCHAP
NDEL T
EN NATU
DIJK SC
HTEN BA
ORDETE
WATER REC
ETS ASSEN



Deze landschappelijke omwalling krijgt een asymmetrisch profiel en een variabele breedte. Aan de buitenkant (van de E34 en het spoor) komt een steile helling met ruige beplanting terwijl op de binnenzijde het aangrenzende landschap over het talud, tot de kruin, wordt doorgetrokken waardoor deze het landschap niet meer op harde wijze beëindigd maar het landschap als het ware op de geluidwal oplost. Op de kruin tenslotte wordt een afwisselende wandelroute geprojecteerd die tevens als uitzichtlocatie naar het gebied gaat functioneren.

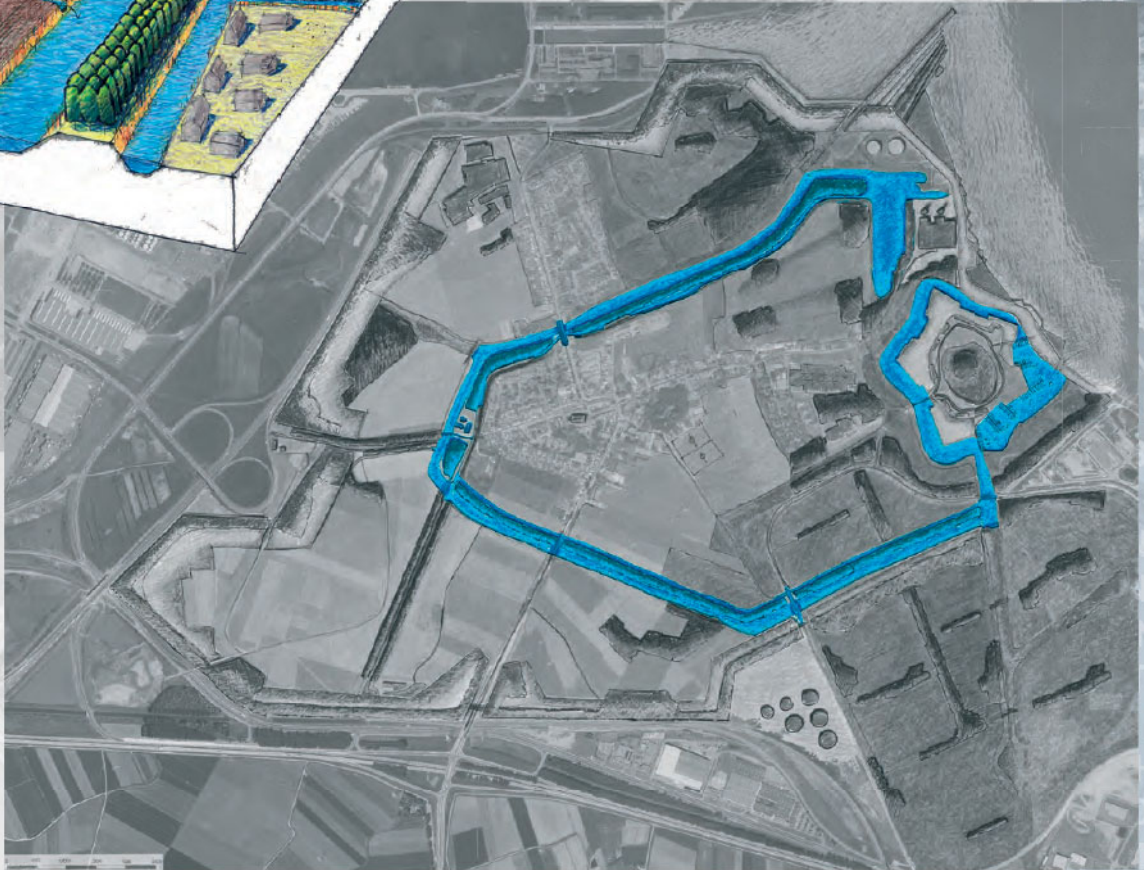
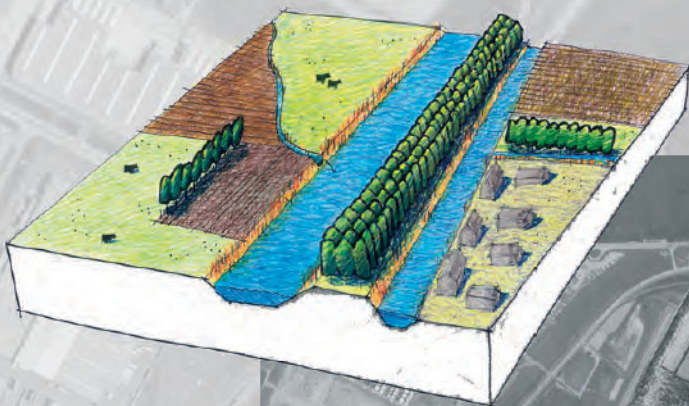


De Melkader

Een tweede versterkend element is het doortrekken van de Melkader rond de kern van het dorp Kallo om zich tenslotte bij het fort te sluiten. De waterring ligt tussen het fort en de omwalling en respecteert de historische kavelstructuur. In het noorden is het beeld een dubbele watergang met bomenrijen ertussen. Dit profiel wordt ook in het zuiden doorgetrokken. De toegangen tot de kern vanuit het omliggende gebied over het water vormen als het ware 'poorten' die toegang geven tot de dorpskern. Hierdoor wordt de overgang voor onder andere het vrachtverkeer extra geaccentueerd.

Ook in recreatief opzicht kan de verlengde melkader een rol spelen. Als wandelroute tussen de twee natuurgebieden of een rondgang voor bijvoorbeeld een kano- of roeitochtje vanuit de haven.

Ten slotte heeft de gesloten ring nog een extra functie. Hij gaat de natte ecologische verbinding leggen tussen de twee natuurterreinen die later zullen worden beschreven.



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
DIJK SC
HTEN BA
ORDETE
TER REC
ASSEN
OLOGISC
IEM VER
ARDWALK
NEN WAT
E FIETS
NIED ECO
HAVEN V
ORAMA
DSCHAP
NDEL T
EN NATU
DIJK SC
HTEN BA
ORDETE
TER REC
ETS ASSEN



Landschapspark Kallo.

De omgeving rond Kallo leent zich uitstekend voor de vorming van een landschapspark. Door de diversiteit te gebuiken en waar mogelijk te versterken kan een park worden gecreëerd waarin de verschillende sferen duidelijk aan elkaar gekoppeld worden en tot eenheid worden gesmeed.

De bezoeker kan zich dan over de fiets- en wandelroutes maar ook over het water door een afwisselend landschap bewegen. Vanaf verschillende punten heeft men bovendien een steeds wisselend beeld op Kallo zelf terwijl open en gesloten, groen en water, industrie en ruimte elkaar afwisselen. Elke plek is herkenbaar, elke plek is anders.

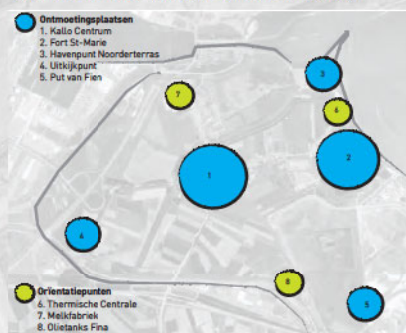
Daarnaast liggen langs de eerder genoemde routes op diverse punten ontmoetingspunten, zoals de Havenhoofd, het dorpscentrum, het fort, de put van Fien, en de sportcluster. Deze leveren alle in meerdere of mindere mate een bijdrage aan de recreatieve waarde van het landschapspark en ook deze worden onderling verbonden door het recreatieve netwerk van wandel en fietspaden.



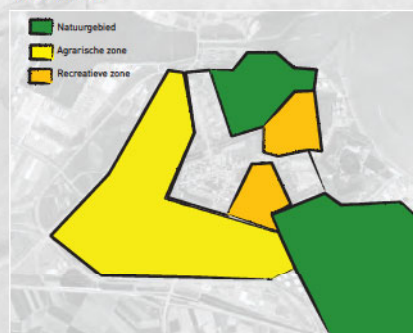
LIJNEN VERBINDEN PUNTEN EN VLAKKEN



ONTMOETINGS- EN ORIENTATIEPUNTEN



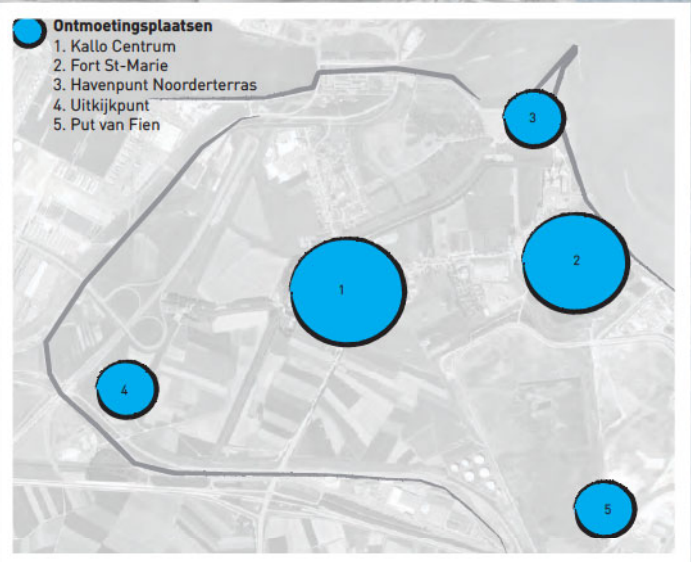
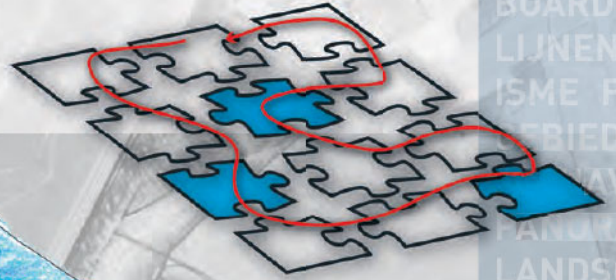
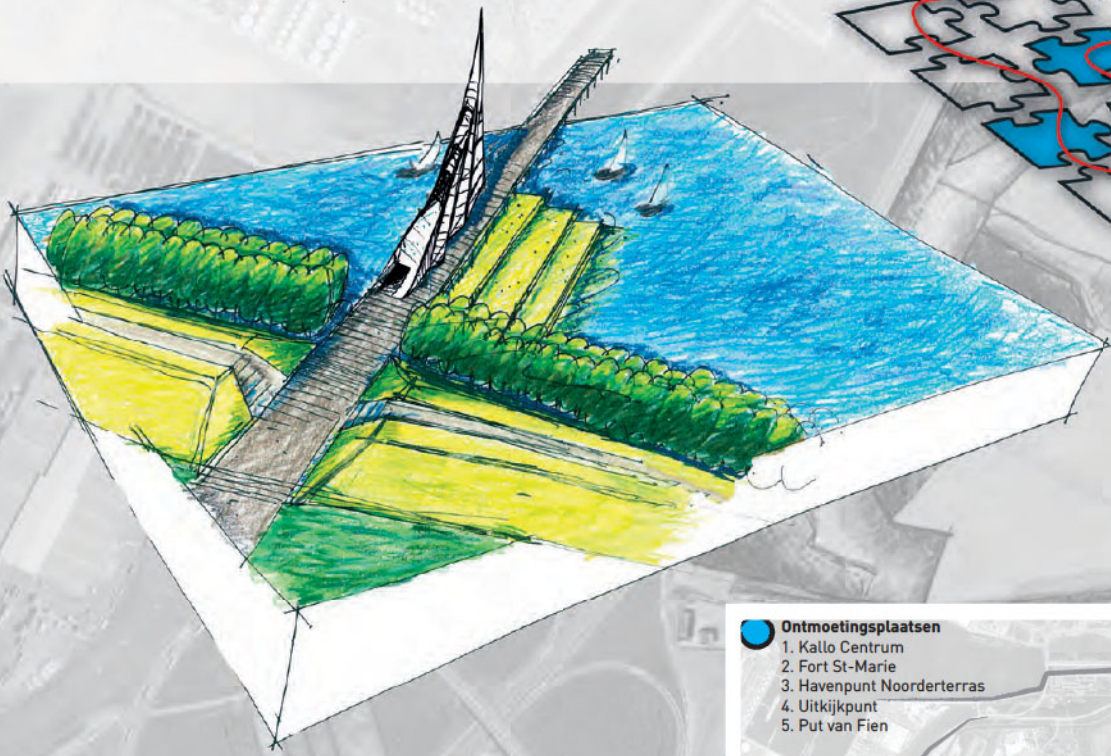
VLAKKEN



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
EBIED ECO
AVEN U
PANGAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
M VER
DWALK
N WAT
FIETS
D ECO
AVEN U
RAMA
SCHAP
EL T
N NATU
JK SC
EN BA
DERTE
WATER REC
ETS ASSEN

De Havenhoofd

De Havenpunt gaat door zijn unieke locatie en vorm in combinatie met een hoogwaardige horecafunctie dienst doen als ontmoetingspunt voor de hele regio. Op deze wijze kan de havenpunt uitgroeien tot het baken van Kallo, een noordelijk gelegen variatie van het Zuiderterras te Antwerpen. Het havenhoofd is bereikbaar vanaf Antwerpen per watertaxi, een waardevolle aanvulling op de jachthaven en uitzicht biedend op de grote open ruimte die de Schelde biedt en de enorme schepen met als bestemming de Waaslandhaven.





De terrassen op het oosten - relatie naar Schelde

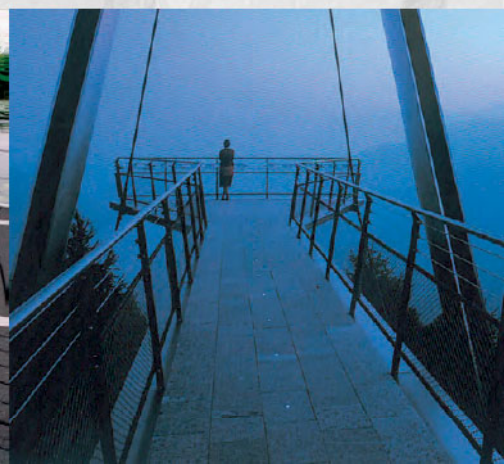
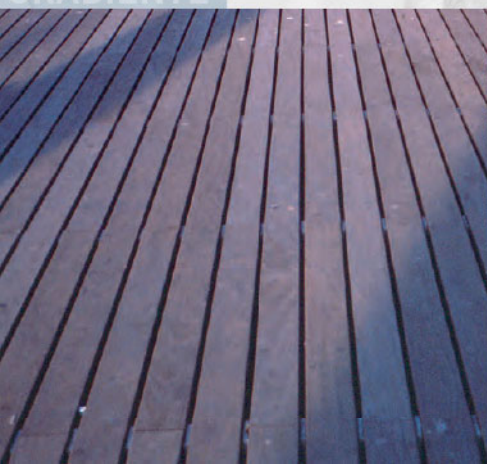
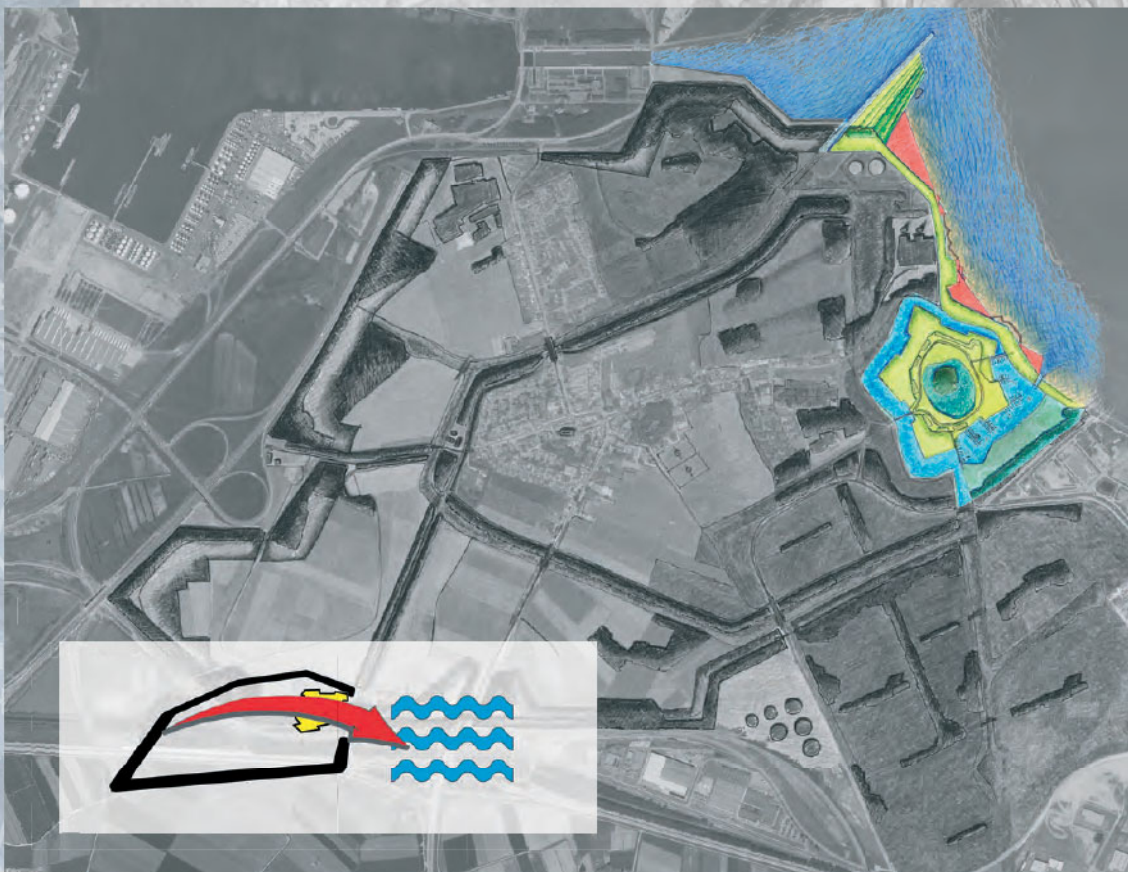
De gekozen plek voor de havenpunt lijkt in eerste instantie nogal afgelegen. Verscholen achter de elektriciteitscentrale en de nieuwe natuur, zonder verbinding met het fort, betekenisloos als dat nu nog is.

Vanuit de gedachte Kallo meer met de Schelde te verbinden wordt een dubbele bereikbaarheid gerealiseerd die niet alleen Kallo die sterkere binding met de Schelde geeft, maar ook de verschillende planonderdelen met elkaar verbindt.

Een eerste ontsluiting van het havenpunt, lopende tussen verlengde Melkader en olietanks aan de ene en de nieuwe natuur ander andere kant, verbindt het Havenpunt rechtstreeks met Kallo.

De tweede ontsluiting vormt de terrassenzone, die het Fort, en daarmee via een aantrekkelijke omweg ook Kallo, met het Havenpunt verbindt, en direct langs de Schelde ligt. Deze unieke plek, die een voelbare relatie heeft met havenpunt, fort en Schelde, biedt daarmee een goede beleevingsmogelijkheid voor de getijdenwerking, die een verschil in waterstanden laat zien tot 6 meter.

Hiermee vormt de terrassenzone de kop op de ontwikkeling. Naast een ontsluiting voor het Havenpunt is het een toegevoegde functie, een nieuw front naar de rivier.



Jachthaven Fort St. Marie

De waterpartij ten westen van fort St. Marie kan worden ontwikkeld tot een goed uitgeruste jachthaven voor circa 70 boten. Deze kan een aantal van de kleinere gelegenheden in de omgeving, waaronder de op te heffen jachthaven van Doel, vervangen.

Van de gelegenheid wordt tevens gebruik gemaakt om de structuur van het water terug te brengen in de oorspronkelijke vorm. Vanzelfsprekend zal er sprake blijven van een waterscheiding tussen jachthaven en gracht rondom het fort.



Wonen op het fort

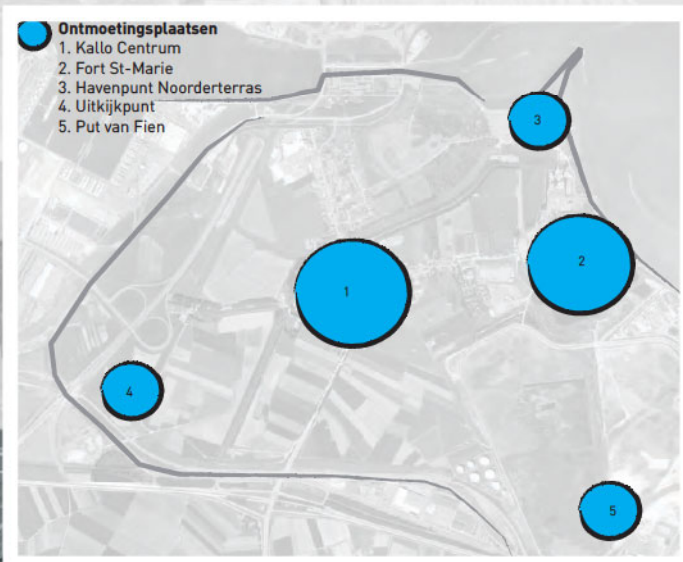
Het fort leent zich uitstekend om te ontwikkelen tot een unieke woonlocatie die, mits goed uitgewerkt, de relatie kan leggen tussen Kallo en de Schelde. Het biedt de mogelijkheid om een woonmilieu aan te bieden dat hedendaagse architectuur verbindt met historische elementen waarbij het oorspronkelijk landschap zoveel mogelijk als uitgangspunt wordt gebruikt en waarbij gedacht kan worden aan bijzondere, expressieve woonvormen in een sterk maritieme sfeer.





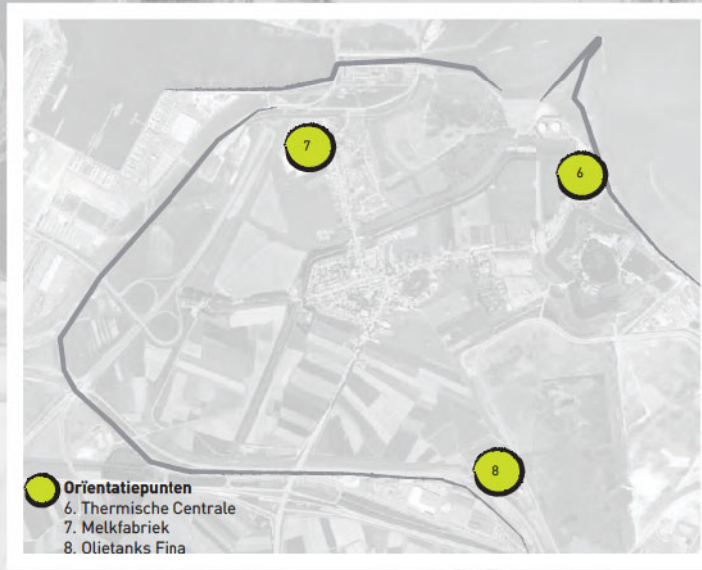
Uitzichtpunt

De gehele omwalling van Kallo functioneert als uitzichtpunt op de lager gelegen weidse polder. Op één plaats wordt deze functie benadrukt door een vormgegeven uitzichtpunt op een strategische hoger gelegen plek. Deze plek ligt in de zuidwestelijke en verste uithoek van het gebied. Het uitzichtpunt vormt een tegenpool van het havenhoofd in de tegenoverliggende hoek van Kallo.



Industriële bakens

De als negatief ervaren industriële bakens in het landschap zoals de centrale van Electrabel met bijbehorende hoogspanningsmasten, de melkfabriek en de olietanks kunnen niet worden weggenomen en zijn te groot om te verbergen. Een manier moet worden gevonden om de beleving hiervan om te buigen naar als positief ervaren oriëntatiepunten waardoor ze, ondanks hun duidelijke functie, gaan functioneren als de folies van het nieuw te ontwikkelen landschapspark.



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
SME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL T
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN



Natuurring rond Kallo

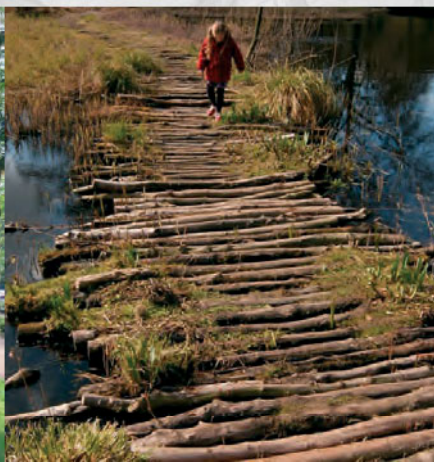
In de Melselepolder is als compensatie van verloren gegane natuur elders een nieuw natuurgebied in ontwikkeling. Het betreft een aaneengesloten gebied dat zich kenmerkt door lage, natte rietvelden, hoger gelegen droge gronden en vloeiende overgangen daartussenin. Het gebied is momenteel niet toegankelijk.

Om een goede aansluiting van dit gebied bij het plangebied te realiseren is besloten tot een tweetal maatregelen.

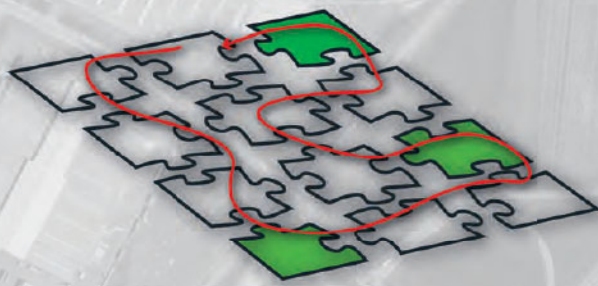
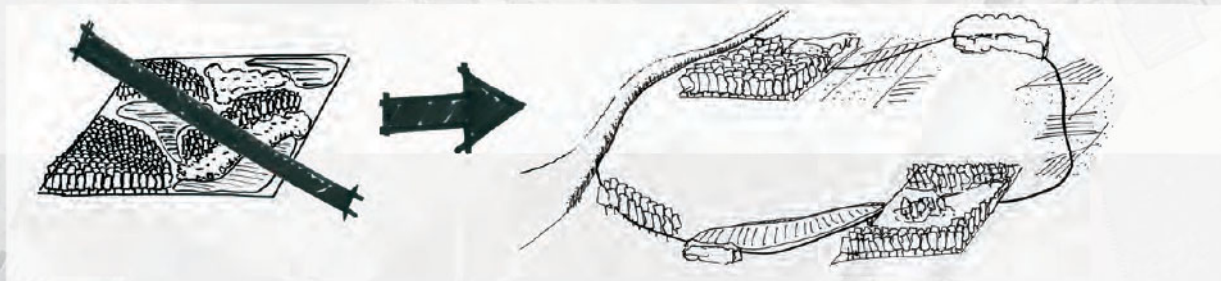
Ten eerste wordt het gebied gedeeltelijk ontsloten voor langzaam verkeer en daarmee ingehangen in het grote geheel van langzaam verkeersroutes dat het hele gebied ontsluit.

Om daarnaast de natuurwaarden van het hele gebied te versterken wordt in het noorden van het plangebied de reeds ingezette natuurontwikkeling in het plan opgenomen. De hogere gronden langs de Schelde nabij de sluis in combinatie met Bazeput bieden soortgelijke kansrijke situatie als in de Melselepolder. De enige storende factor hiervoor is de golfbaan die als gevolg van deze natuurlijke ontwikkelingen reeds ontdaan is van zijn uitbreidingsmogelijkheden en onder andere diensgevolge in onze optiek dient te worden verplaatst.

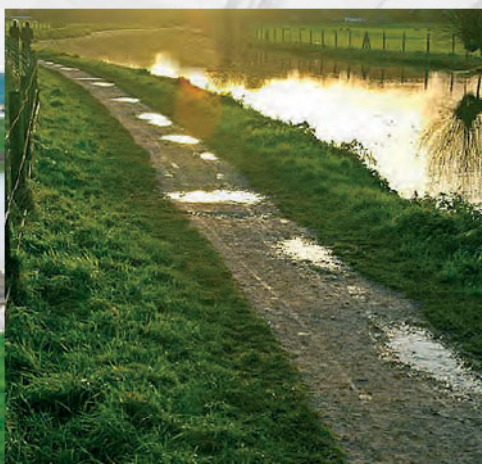
Het creëren van een nieuw natuurgebied dat laag en nat middels geleidelijke overgangen verbindt met hoog en droog biedt een grote dynamiek en variatie aan milieus met bijbehorende kansen voor flora en fauna.



Omdat binnen het plan tevens is voorzien in het vergraven van de Melkader die daarnaast zal worden voorzien van begeleidende beplantingen ontstaan tussen noordelijke en zuidelijke natuurterreinen goede uitwisselingsmogelijkheden. Voor de meer op droge gronden georiënteerde natuur zal ook de landschappelijke beplanting aan de binnenzijde van de geluidwal een goede ecologische verbinding vormen.



Op het recreatieve vlak is het van belang de nieuwe natuur deel uit te laten maken van de recreatieve structuur van het hele gebied. De verschillende natuurlijke elementen worden aaneengesmeed tot een recreatief netwerk dat voert door het nieuwe landschap. De dijk met zijn bossages, de waterlopen met hun natuurlijke oevers, de verruigde stroken langs de Schelde-oever, de nieuwe padenstructuur door de Melselepolder en het agrarisch landschap worden aaneengeweven door een aantrekkelijke wandelroutes doorheen een afwisselend en dynamisch landschap.

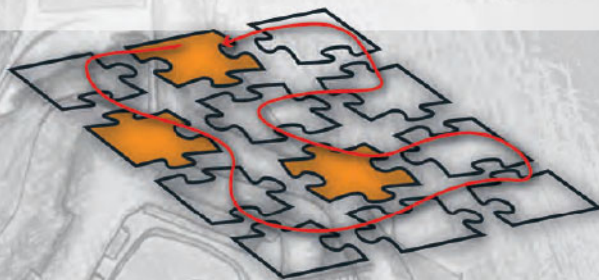


LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL T
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN



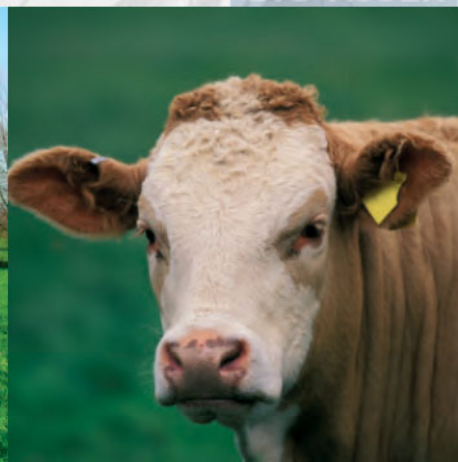
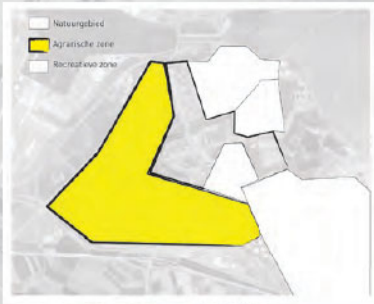
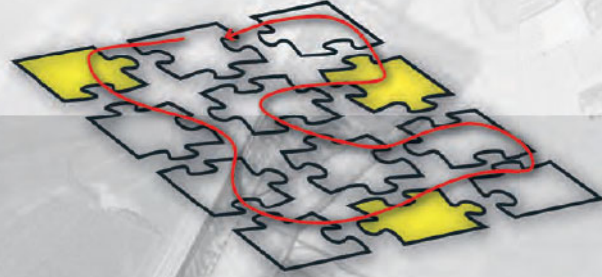
Sportcluster

Door het verplaatsen van golfbaan en sportvelden ontstaat een sportcluster in de nabijheid van het dorp. Hierdoor wordt niet alleen voorzien in de gewenste uitbreidingsmogelijkheden van de golfbaan tot meer dan 9 holes, maar ook van de sportvelden om zo te voldoen aan de behoeften van de inwoners. Hierdoor zal het draagvlak voor de plannen toenemen. Bovendien zal door de ligging dicht bij de kern een betere interactie gaan ontstaan tussen bewoners, scholen en sportvoorzieningen.



Landbouw

De landbouw, drager van het open landschap rond Kallo, blijft alleen al daarom noodzakelijk voor het bewaren van het landschapsbeeld als geheel. Om het plan mogelijk te maken, en daarnaast landbouw een duurzame toekomst in het gebied te geven is een herstructurering noodzakelijk. De conflicten zoals die nu bestaan kunnen worden weggenomen en zullen in de toekomst beter kunnen worden opgevangen.



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ITEN BA
ORDERTE
TER REC
ASSEN
OLOGISC
IEM VER
ARDWALK
NEN WAT
E FIETS
NIED ECO
HAVEN V
ORAMA
DSCHAP
NDEL T
EN NATU
DIJK SC
HTEN BA
ORDERTE
TER REC
ETS ASSEN

LIJNEN V
ERISME FIE
UR GEBIED
HELDE HAVI
AKEN PANOI
RRAS LAP
REATIE WAN
GRADIENTE
I SFEREN DI
GEZICHTEN
KNOORDERT
ER RECREA
ASSEN GR

1.4 Conclusie

'Groeten uit Kallo' is een plan dat beantwoord aan de ambities van de gemeente zoals die blijken uit de opgave. Vanuit de wens Kallo een kwalitatieve impuls te bezorgen is een plan gemaakt dat een sterke eigen identiteit creëert als nergens anders. Het zet Kallo op de kaart!

Daarnaast biedt het een nieuwe structuur waarbinnen toekomstige ontwikkelingen moeiteloos kunnen worden ingepast. Hierdoor ontstaat een duurzame situatie die Kallo in staat zal stellen ook toekomstige bedreigingen om te buigen tot kansen.



GRADIENTE
I SFEREN DI
GEZICHTEN
KNOORDERT
ER RECREA
ASSEN GR
LOGISCH SF
ULTIEM VER
BOARDWALI
LIJNEN V
ERISME FIE

Deel 2: Hoe verder?

2.1 Planvorming

In de navolgende paragrafen zullen wij ingaan op onze visie op het planproces zoals dat in het verschiep ligt. Achtereenvolgens gaan wij in op de manier waarop wij denken dat het ontwikkelingsplan tot stand zou kunnen komen, de verbeelding hiervan in het beeldkwaliteitplan en geven wij een doorzicht op de verschillende deeltwerkingen.

2.1.1 Ontwikkelingsplan

Wij stellen ons voor om het verdere planproces te laten begeleiden door een klankbordgroep waarin naast het betrokken ontwerpbureau, de gemeente en de regionale overheid ook, al dan niet in wisselende samenstelling, de bewoners en andere belanghebbenden in het gebied zitting nemen. Met name het betrekken van deze laatste, de bewoners en andere belanghebbenden, is belangrijk teneinde al in een vroeg stadium draagvlak te creëren voor de plannen. Op deze wijze kan een breed gedragen plan worden gemaakt waardoor de realisatie wordt vergemakkelijkt en versneld.

Deze klankbordgroep begint met het gezamenlijk opnieuw in beschouwing nemen van het plan. Door een stap terug te doen, het plan te evalueren en met behulp van de feedback van de klankbordgroep vormt deze herbeschouwing de basis voor het verdere planproces.

In een aantal ronden zal dan het ontwikkelingsplan ontstaan. Alle maatregelen zoals die zijn gedefinieerd zullen hierin, in al hun onderlinge samenhang, zodanig worden uitgewerkt dat hieruit een ontwerp op hoofdlijnen ontstaat. In een planning zal de realisatie van de betreffende onderdelen worden afgezet tegen de tijd en er zal een 'kosten-batenanalyse' worden gemaakt. Hierbij worden kosten en baten niet alleen in geld uitgedrukt, maar ook in sociale en maatschappelijke gevolgen. Ook hierin speelt het draagvlak vanuit diverse partijen een grote rol.

Hoewel het voorop staat dat het plan als geheel een positieve bijdrage aan de ontwikkeling van het gebied af zal moeten dwingen, zullen noodzakelijke, minder populaire maatregelen hierin kunnen worden afgevoerd tegen de maatregelen die een direct positieve invloed op het gebied hebben.

Tevens zien wij al in een vroeg stadium de inschakeling van een planeconoom als een duidelijke meerwaarde. Met name voor de ontwikkeling van bastion tot woonbestemming, de realisatie van jachthaven en het noorderterras. Het is een integraal onderdeel van de ontwikkelingen die naast een grote ambitie ook een sterke financiële impuls moeten geven aan een groter gebied dan de betrokken ontwikkeling zelf. Niet om te sturen op beschikbare financiering, maar om de haalbaarheid van de plannen te kunnen toetsen op basis van mogelijke financiering en de financiële randvoorwaarden hiervan onder controle te houden en ten volle en in het plan te implementeren alvorens eventuele ontwikkelende partijen aan te trekken.

LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL T
ENTEN NAT
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN





2.1.2 Beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan geeft richtlijnen en aanknopingspunten voor de kwaliteit van de openbare ruimte die de verschillende deeluitwerkingen met elkaar verbinden. Tevens doet het beeldkwaliteitplan uitspraken over de gewenste landschappelijke, stedenbouwkundige en architectonische vorm en uitstraling van de verschillende deeluitwerkingen. Gedurende de verdere planuitwerking biedt het beeldkwaliteitplan de mogelijkheid een regie uit te voeren op de te realiseren beelden en wordt het beeldkwaliteitplan als referentiekader aangehouden. Hierdoor ontstaat er een integrale planvorming voor zowel de openbare ruimte als de deeluitwerkingen. De samenhang binnen het plan wordt hiermee gegarandeerd waardoor een kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en integraal plan in het verschiet ligt. Het beeldkwaliteitplan zal in woord (richtlijnen) en beeld (referentiebeelden) opgesteld worden.

2.1.3 Deeluitwerkingen

Het ontwikkelingsplan en het beeldkwaliteitplan voor het hele gebied zullen als basis dienen voor de verdere ontwerpmatige uitwerking van concrete planonderdelen. Wij zien deze echter niet zozeer als geografische eenheden, zoals Hoog Kallo en Laag Kallo, maar als concrete projecten die, hoewel stevig ingebed in het geheel, afzonderlijk realiseerbaar zijn. Zij zullen een grote spin-off naar de rest van het gebied hebben en moeten voorwaarden scheppen voor de verdere ontwikkeling. Zij zetten daarmee Kallo op de kaart. Tevens moeten zij financieel zo veel mogelijk 'op eigen benen staan' en / of externe financiering kennen. Dit zijn in onze ogen de hefboomprojecten,

Hoewel deze onderdelen uiteindelijk 'als vanzelfsprekend' uit het ontwikkelingsplan naar voren komen zal het gaan om enkele verspreid liggende planonderdelen; wij denken op basis van de huidige stand van zaken er drie te kunnen aanwijzen:

- de landschappelijke inpassing van de geluidwal,
- het bastion,
- het havenhoofd / uitkijkpunt.

Het zijn deze onderdelen die door hun belang voor het hele plan als eerste in aanmerking komen voor uitwerking en die wij hieronder iets verder zullen bespreken.



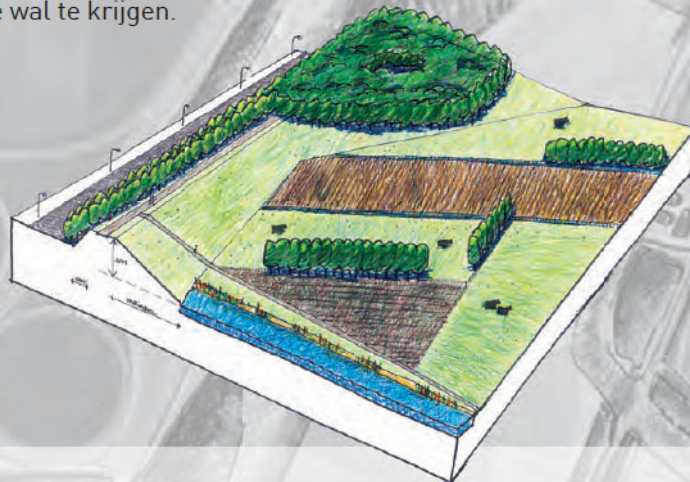
2.2 Hefboomprojecten

2.2.1 Wandelzone / Natuurlijke geluidwal

Het eerste onderdeel dat met grote zekerheid als project van start zal gaan, zij het in andere vorm dan aanvankelijk gedacht, is de realisatie van de geluidwal. Zoals besproken in deel 1, planbeschrijving, is deze in potentie veel meer dan een geluidwal. Het zorgt voor de benodigde milieuverbetering binnen het plangebied, maar heeft in onze ogen ook een recreatieve functie. Daarnaast voorzien wij dat met deze ingreep een sterke structuurdrager van het plan tot stand komt. De buitenste verdedingswal van het gebied is hiermee gerealiseerd.

Omdat hiervoor gedeeltelijk bovendien externe financiering voor bestaat is de transformatie van geluidwal tot de gewenste landschappelijke inpassing een ingreep die met een aanvullende inspanning kan leiden tot een duidelijk resultaat.

Het is de verwachting dat de huidige vorm waarin de geluidwal wordt gerealiseerd is ingegeven door een combinatie van effect, kosten en beschikbare grond en het is de verwachting dat de aanpassing hiervan ook op basis van deze punten zal worden beoordeeld. Al in deel 1 is het belang van de ingreep beschreven en het plan is nog niet in een zodanig stadium aangeland dat al iets van de kosten kan worden gezegd, die niet alleen aanvullende werkzaamheden, maar wellicht ook grondverwerving zullen inhouden. Er is nog wel een aanvullende kans om ook, al dan niet gedeeltelijk, het vergraven van de melkader te realiseren teneinde de extra benodigde grond voor de wal te krijgen.



2.2.2 Bastion / fort St. Marie

Een tweede hefboomproject, qua spin-off de belangrijkste, is het omvormen van het Bastion tot hoogwaardige woonfunctie met jachthaven. Hier is een aantal redenen voor.

Dit onderdeel zal, mits goed uitgewerkt en begeleid, niet alleen geheel met externe middelen kunnen worden gefinancierd, maar ook een impuls betekenen voor de infrastructuur, het sociale en economische weefsel van Kallo en omstreken en andere planonderdelen..

Daarnaast is het op zich een scheppende conditie voor de realisatie voor de jachthaven. De combinatie van een hoogwaardig woonmilieu en een jachthaven versterkt de aantrekkingskracht van beide. En dat terwijl een jachthaven, door het verdwijnen van dergelijke faciliteiten uit de omgeving, toch al een kansrijke ontwikkeling is. (Doel).

Als gevolg hiervan zal Kallo een hoogwaardige satelliet krijgen; een tweede centrum zal ontstaan op een plaats die nu nog als een uithoek geldt. Hierdoor ontstaan allerlei kansen. De as tussen Kallo en het Bastion is een structurerend element op zich waaraan bijvoorbeeld de te verplaatsen golfbaan en sportvelden kunnen worden gesitueerd.

De jachthaven is een impuls voor het doortrekken van de Melkader die daardoor een sterk recreatieve functie mee kan krijgen. Te denken valt bijvoorbeeld aan watergebonden activiteiten als roeien, kanoën en vissen.

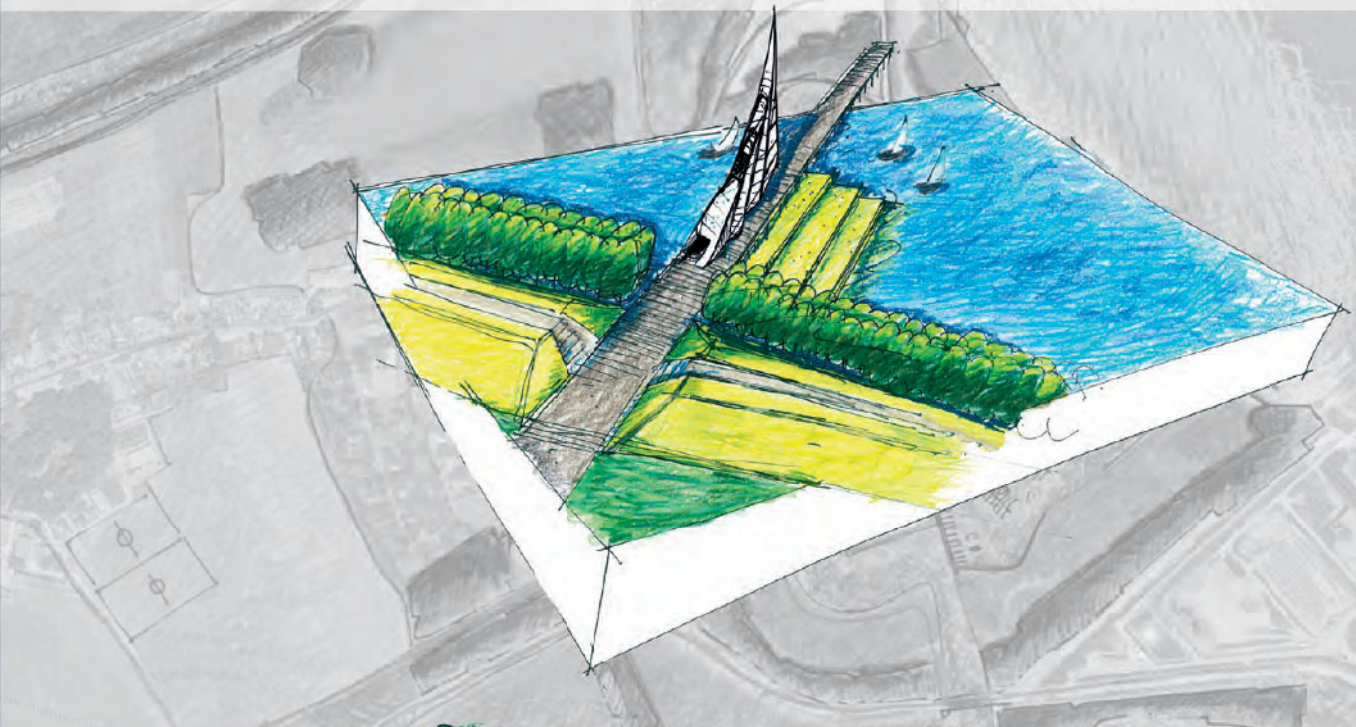
Ten slotte zullen ook allerlei nevenverschijnselen, die geen direct onderdeel van de plannen vormen, als gevolg van de sociale en economische impulsen een kans krijgen. Een nieuw honk voor de Rode Valken of het omvormen van de grote loods op het bastion tot hal voor activiteiten en evenementen komt binnen handbereik.

2.2.3 Havenhoofd / uitkijkpunt

Een laatste onderdeel dat in onze ogen een sterk hefboomeffect zal hebben is het Havenhoofd annex uitkijkpunt. Dit Landmark zal een sterke symboolfunctie kennen en zal een zodanig sterke en directie associatie met Kallo teweeg gaan brengen dat mensen alleen al hierom naar Kallo komen om er daar achter te komen dat Kallo nog veel meer te bieden heeft.

Het mag duidelijk zijn dat de hoogwaardige horecafunctie in combinatie met de nieuwe woonomgeving en jachthaven extra kansrijk mag worden geacht.

Het moet mogelijk zijn dit onderdeel, met externe financiering te realiseren wanneer bijvoorbeeld wordt gefaciliteerd in de infrastructuur. Hoewel het een geheel op zich staand onderdeel zou kunnen betreffen behoort ook een meer directe combinatie met de realisatie van het bastion tot de mogelijkheden.



2.3 Actieprogramma

Hoewel het plan zoveel mogelijk als eenheid dient te worden beschouwd en een sterke samenhang tussen de onderdelen bestaat, kunnen wel verschillende onderdelen worden onderscheiden. In hoofdlijnen kan hierbij, naast de besproken hefboomprojecten, worden gedacht aan:

- de terrassenzone langs de Schelde.
- natuurcompensatie
- de uitbreiding / vergraving van de melkader
- (verplaatsen) / uitbreiden sportvelden
- (verplaatsen) / uitbreiden golfbaan
- 'omvormen' industriële elementen als olietanks, melkfabriek en elektriciteitscentrale

Echter, zoals al eerder aangegeven bij onder andere de hefboomprojecten, biedt het vaak veel voordeel meerdere planonderdelen te combineren.

Maar uiteraard bestaat een en ander niet alleen uit voordelen, maar ook uit noodzakelijkheden. Zo heeft de natuurontwikkeling in het noordelijk gedeelte van het plangebied tot gevolg dat de golfbaan verplaatst dient te worden. Hoewel dit een uitgekiend moment is om deze ook te vergroten zal hierover overeenstemming moeten worden bereikt met de eigenaar hiervan. En omdat de golfbaan gesitueerd wordt op de plaats van de huidige sportvelden zullen deze ook verplaatst worden zodat ook hierbij een aantal partijen zal worden betrokken, de eigenaar van de sportvelden, de clubs die hier gebruik van maken en de eigenaren van de gronden waar de nieuwe sportvelden worden gesitueerd.

Hoewel er goed zicht op bestaat voert het in dit stadium te ver om alle relaties tussen de onderdelen, de voorwaarden waaronder de onderdelen kunnen worden gerealiseerd en de stappen die hiervoor nodig zijn te bespreken.

Gaandeweg het ontwikkelingsplan zullen deze voorwaarden waaronder een en ander tot stand kan komen als vanzelf worden onderkend en zal hierop kunnen worden gestuurd en kunnen de benodigde acties worden genomen. De invloed van een planeconoom zal onder andere uitwerking kunnen geven aan de (on)mogelijkheden van het inschakelen van financiers en ontwikkelaars. Op basis hiervan kan de haalbaarheid van de diverse onderdelen, de vorm waarin deze kunnen worden gerealiseerd en van de diverse koppelingen tussen de onderdelen worden uitgewerkt.

Ten slotte zijn er ook onderdelen, zoals het verfraaien van de industriële elementen, die niet meer vereisen dan een goed plan, een sponsor en een meewerkende eigenaar, waarbij de laatste twee uiteraard bij voorkeur dezelfde zijn. Dit traject kan al in een zeer vroeg stadium worden ingezet.



LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL T
ENTEN NAT
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN

Samenvatting: bedreigingen worden kansen

Ingeklemd door een oprukkend havengebied, grootschalige havengebonden bedrijfsterrainen, zware bundels met infrastructuur en de rivier de Schelde ligt Kallo als een groene enclave te wachten op de dingen die komen gaan.

De bedreigingen die in Kallo voelbaar maar ook zichtbaar aanwezig zijn onderstrepen het unieke karakter van het dorp en haar directe omgeving. In letterlijke zin, zo interpreteren wij de opgave, zal Kallo beschermd moeten worden tegen de expansiedrift van haar omgeving.

Door het dorp te voorzien van een aarden omwalling ontstaat een hedendaags bastion. Door de kern te beschermen met een slotgracht (verlengde melkader) en het Fort St. Marie in functie te versterken verwordt Kallo tot een vesting. Onneembaar maar met de poorten geopend voor welwillend bezoek.

Want Kallo heeft veel te bieden. Een rijk gevarieerd landschapspark, veel natuurwaarden, recreatieve mogelijkheden, een uitgebreid wandelareaal, markante landmarks en last but not least een bijzonder toegevoegd woonmilieu op Fort St. Marie + een versterking van het havenhoofd. Ingrepen die in het geheel meer gaan opleveren dan de som der delen. Om over enige tijd te kunnen zeggen: het dorp staat weer op de kaart!





LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
SERIES 500



GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO
ENTEN NATU
EN DIJK SC
ZICHTEN BA
NOORDERTE
WATER REC
ETS ASSEN
ECOLOGISC
ULTIEM VER
BOARDWALK
LIJNEN WAT
ISME FIETS
GEBIED ECO
DE HAVEN U
PANORAMA
LANDSCHAP
WANDEL TO