

Open Oproep 2009

“Posities in het landschap”

Herdefiniëren van de kern van Dilbeek.

Boekdeel 1

Index

Beeldverhaal

Voorwoord

1. Wat is de kern?
2. Van “kern” naar “landschappelijke kern”
3. Het park als “landschappelijke kern”
4. “Landschapselementen.”
5. Herpositioneren
 - > ambitie
 - > methode
 - > methode: toepassing





Ambitie: een nieuwe positie voor het erfgoed.



Ambitie: een nieuwe positie voor het gemotoriseerd verkeer.







Ambitie: een nieuwe positie voor de publieke ruimte.



Ambitie: een nieuwe positie
voor de zwakke weggebruiker.





Ambitie: een nieuwe positie voor de scholen.







Ambitie: een nieuwe positie voor het wonen.



shop'n go

Panos



shop'n go

Cards
only



Q8



Ambitie: een nieuwe positie voor de handel.

Voorwoord

Dit boekdeel draagt de titel “Posities in het landschap”. Met de hulp van één beeld kan deze titel worden verklaard.

We staan in de gemeentekern - op het voetpad. We zien het kasteel - in de verte. We zien de hoeve - gedeeltelijk. We zien wegwijzers - naar centrumfuncties. We zien en horen wagens - waar zijn de fietsers? We zien het hellende park - prachtig. We zien huizen - met winkels. Enkele mensen. We gaan weer voort - waar is de bus gebleven?

Dilbeek heeft het allemaal. Alles is daar, maar niet helemaal, niet optimaal. Dilbeek heeft geen nood aan nieuwe elementen. Dilbeek heeft nood aan nieuwe “posities” om het bestaande opnieuw te ontdekken en betekenis te geven, met het landschap als drager.

Positie in de letterlijke zin: een publieke plaats. Positie in de beschijvende zin: het herdefiniëren van de (onderlinge) betekenis in de gemeente van de kern, de wagen, de voetganger, het patrimonium, ...

Tot slot neemt ook het ontwerp zelf een duidelijke en concrete positie in. Het wil geen abstract schema zijn, maar een heldere uitspraak.

Deze positie wordt aangereikt aan de bouwheer, opdat ze kan verfijnd worden en ingezet in het ruime debat dat de totstandkoming van de publieke ruimte veronderstelt.



1. Wat is de kern?

Een definitie van 'kern' of 'centrum', specifiek voor Dilbeek, is noodzakelijk.

Dilbeek heeft geen scherp omliggende kern.

Het park met Kasteel is de meest centrale en krachtige ruimtelijk figuur.

Daarnaast zijn er ook zones die om verschillende redenen een centrumfunctie vervullen:

- de historische kern met kleinhandel
- de as Kasteelstraat die alle scholen verbindt
- de Westrand en omgeving met cultureel aanbod
- de Ninoofse steenweg met talrijke handelsactiviteiten
- de Baron de Vironlaan als belangrijke invalsweg





2. Van “kern” naar “landschappelijke kern”

De term “kern” is niet helemaal geschikt voor de gemeente Dilbeek. ‘Kern’ suggereert een homogeen en scherp afgelijnd centrum. In Dilbeek is de kern genuanceerder.

Als alternatief wordt de term ‘landschappelijke kern’ vooruitgeschoven.

Om dit te duiden is het noodzakelijk terug te keren naar de basis, de grond waarop Dilbeek tot stand is gekomen: het landschap van het Pajottenland.

De afbeelding is een beeld van het Pajottenland en toont:

- een nadrukkelijk reliëf
- duidelijke, sterke maar onderling verschillende deelruimtes :
 - afgelijnde zones bos
 - bebouwing
 - velden

Het reliëf maakt de verschillende landschaps elementen zichtbaar, brengt ze samen in een eenheidsbeeld.

Hier ligt de basis voor de definitie van de landschappelijke kern van Dilbeek:

“sterke elementen - onderling verschillend - in relatie tot elkaar gebracht in een landschappelijk geheel.”



3. Een “landschappelijke kern” voor Dilbeek





De landschappelijke kern van Dilbeek is in staat elementen uit hun isolement te halen, een

en, een 'positie' te geven en in relatie te brengen tot elkaar: het is een publieke ruimte.

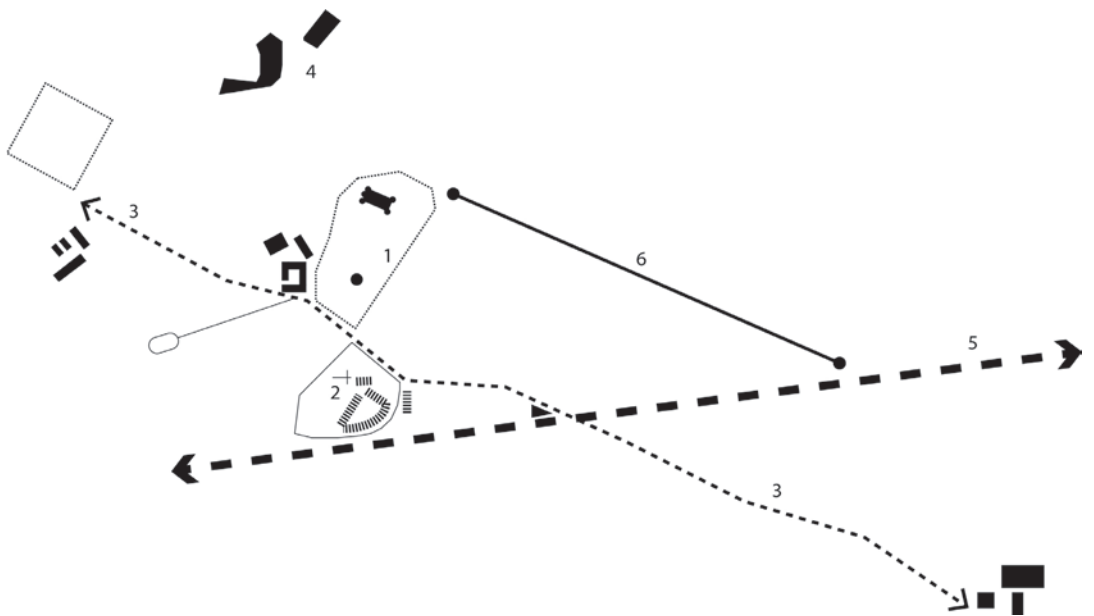
4. “Landschapselementen”

De “landschapselementen” zijn entiteiten in het landschap van de gemeente en kenmerkend voor het Pajottenland.

Deze elementen hebben gemeen dat elk element een sterke eigenheid heeft, maar ook dat hun ‘positie’ in de gemeente onduidelijk is geworden. Het is niet duidelijk welk statuut deze ruimtes momenteel dragen en de onderlinge relatie is verzwakt.

De landschapselementen

1. het Kasteelpark
2. de historische kern
3. de as Kasteelstraat
4. de Westrand en omgeving
5. de Ninoofse steenweg
6. de Baron de Vironlaan



landschapselementen

5. herpositioneren

5.1 ambitie:

Het masterplan heeft een duidelijke ambitie:

“het versterken en verduidelijken van de landschappelijke kern van Dilbeek”

De landschappelijke kern laat toe elementen in relatie tot elkaar te brengen en zo hun positie en betekenis in de gemeente te verduidelijken, te herdefiniëren

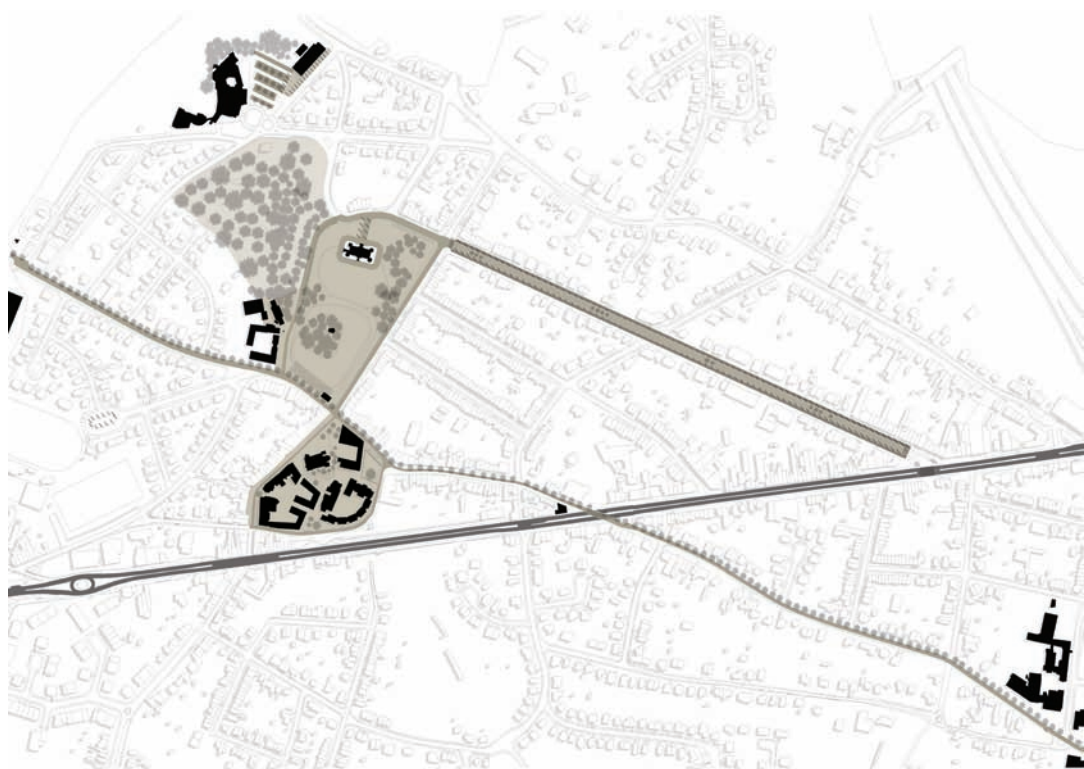
Bvb.

- wat is de positie van het park: een monument of vitaal deel van de gemeente?

- wat is de positie van de Baron de Vironlaan in de gemeente? Een voorname boulevard, een woonstraat, ...?

- wat is de positie van de hoeve als administratief centrum in de gemeente en is een publieke ruimte aanwezig die deze positie ondersteunt?

- ...



landschapselementen
samengebracht tot een
landschappelijke kern

5.2 methode

Er wordt methodisch tewerk gegaan.

A. Analyse

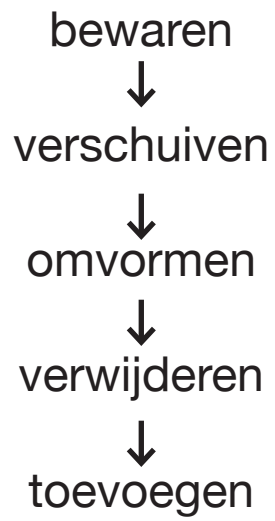
Een lectuur van elke site duidt aan:

- sterktes
- zwaktes
- bedreigingen
- mogelijkheden

B. Voorstel

Elke ontwerp zal prioritair uitgaan van het bestaande.

Er wordt gezocht naar welke minimale ingreep noodzakelijk is om een doeltreffend resultaat te bekomen.



5.3 methode > toepassing.

De methode wordt toegepast op de verschillende sites.



5.3.1 Kasteelpark

Analyse

sterktes	>> uitzonderlijk landschap >> uitzonderlijke beeldwaarde kasteel >> erfgoedwaarde verzekert behoud
zwaktes	- park is als een 'eiland', voor meer dan de helft omzoomd met hagen - helling en water maken dat slechts een beperkt deel vlot toegankelijk is - zicht vanuit park op Baron de Vironlaan niet mogelijk door overmaat aan wegenis - parking voor hoofdingang van het Kasteel dat een onduidelijk statuut heeft nu de hoeve aan belang wint - Kasteelpark gescheiden van Sint-Alenapark door wegenis - nieuw administratief centrum in hoeve moeilijk zichtbaar - zicht vanuit park op historische kern en sportcentrum niet sterk aanwezig - parkeerdruk vanwege administratief centrum in de hoeve.
bedreigingen	>> het park kan verder evolueren tot een louter ceremoniële, monumentale plek: erfgoed dat de aansluiting met de dynamiek van de gemeente is verloren.
mogelijkheden	>> het park kan uitgroeien tot de integrator van alle landschapselementen en functies in de kern van de gemeente.



5.3.1 Kasteelpark

Voorstel

bewaren

Het erfgoed wordt maximaal bewaard.



verschuiven

De grenzen van het park zijn problematisch.

- grens van het park wordt verschoven zodat het zicht op de Baron de Vironlaan mogelijk wordt van in het park - de overmaat aan wegenis verdwijnt.

- de grens van het park wordt verschoven tot tegen de 'de Heetveldelaan'. Het gemeenteplein wordt deel van het park en is geen parking meer. Het Kasteel komt terug in een landschap te liggen, krijgt een waardige oprijlaan in een semi-verharde bestrating. Het Kasteel is frontaal waarneembaar en wordt niet 'met de rug benaderd'.

- de grens van het Kasteelpark wordt verschoven naar het Sint Alena park zodat een groter geheel ontstaat met intensiever contact tussen beide delen. De 'de Heetveldelaan' krijgt hier enkel richtingsverkeer en een semi-verharde bestrating (die ook zwaar verkeer toelaat > brandweer).

- de grens van het park wordt verschoven tot aan de hoeve. De hoeve ligt op deze wijze in hetzelfde landschap als het Kasteel.

- een randparking wordt georganiseerd op de visueel minst storende plaats, maar toch centraal ten opzichte van het kasteel en de hoeve.





bewaren



verschuiven



omvormen



verwijderen



toevoegen

De hoeve werd omgevormd tot administratief centrum. Dit is een perfect voorbeeld van het duurzaam omgaan met het erfgoed en de beeldwaarde van Dilbeek. Het voorliggende masterplan wil deze attitude aanhouden.

Strategisch zullen aanpassingen aan de groenstructuur nodig zijn om de toegankelijkheid van het park te vergroten. Ook de zichtbaarheid van de hoeve is niet optimaal.

Zoals aangegeven is het park zeer ruim, maar beschikt het over een erg beperkte begaanbare oppervlakte als gevolg van de hellingen en watervlakken.

Aan de Kasteelstraat is het park ook afgezoomd en beperkt toegankelijk.

Ter hoogte van de Kasteelstraat wordt een plein toegevoegd aan het publieke domein van de gemeente.

Dit is de meest centrale plek in de gemeente:

Van hieruit kan het park maximaal worden overschouwd.

Bijna alle landschapselementen zijn vanop dit plein waar te nemen (zie ook verder):

- de hoeve
- de historische kern met kerk
- de Baron de Vironlaan
- de sportinfrastructuur
- het vernieuwde schoolplein aan de Kasteelstraat

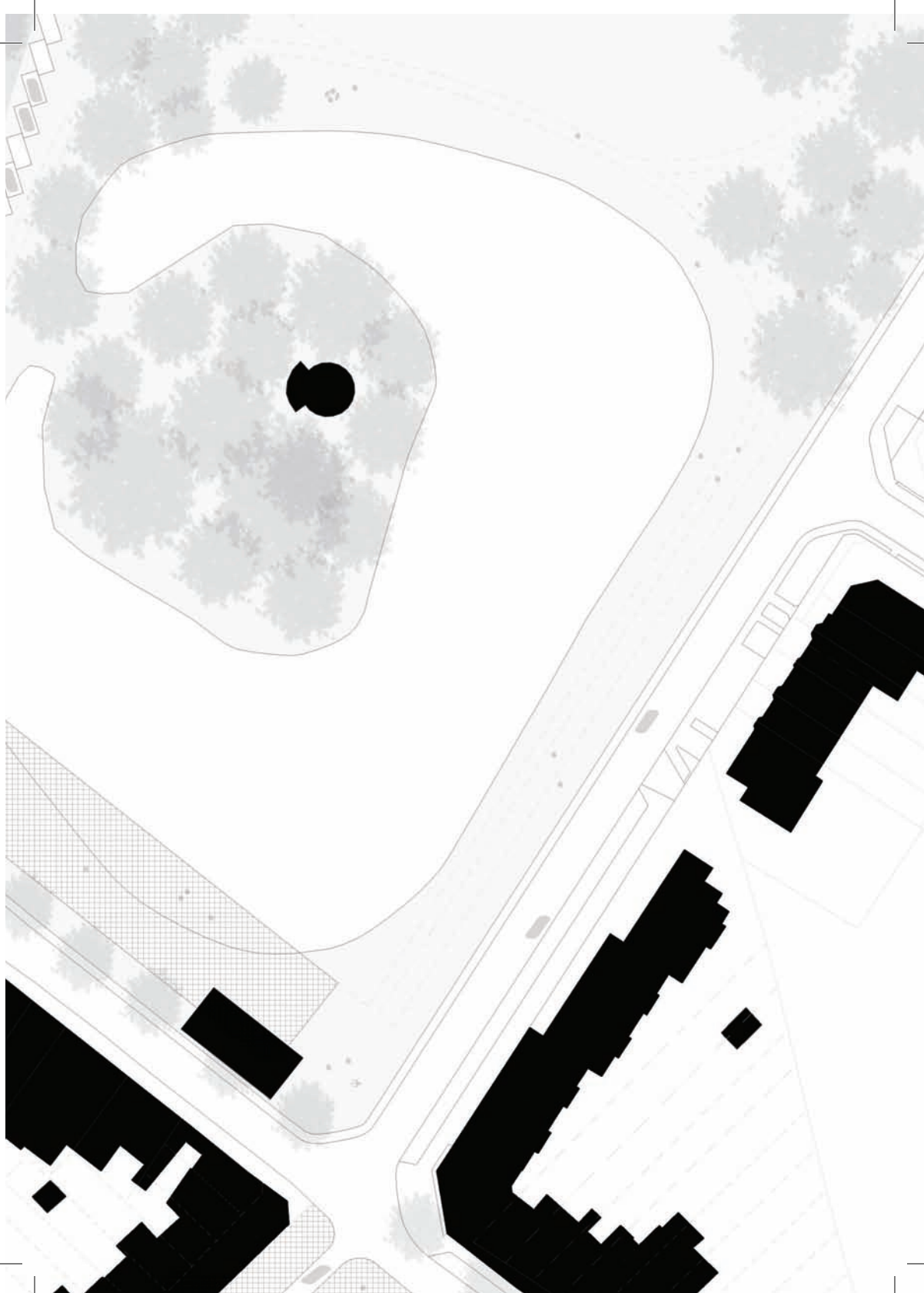
Op het plein kan een zomerterras worden georganiseerd, fietsers vinden er een rustplaats en uitleg op infoborden over park en gemeente, hier stopt een buslijn, is een duidelijke toegang tot het park, hier kan een bio-markt doorgaan...

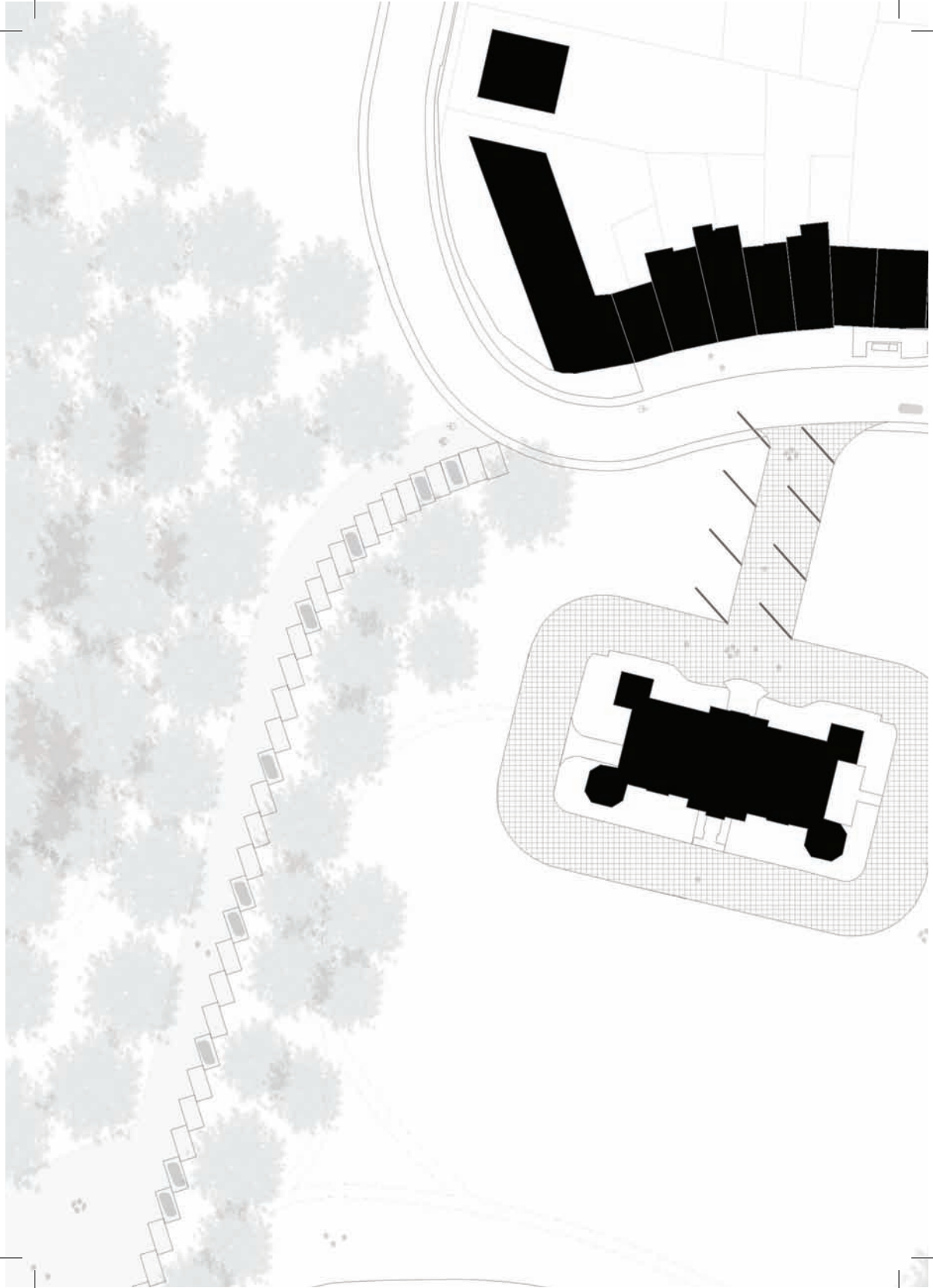
Hier komt de landschappelijke kern van Dilbeek voluit tot uiting.

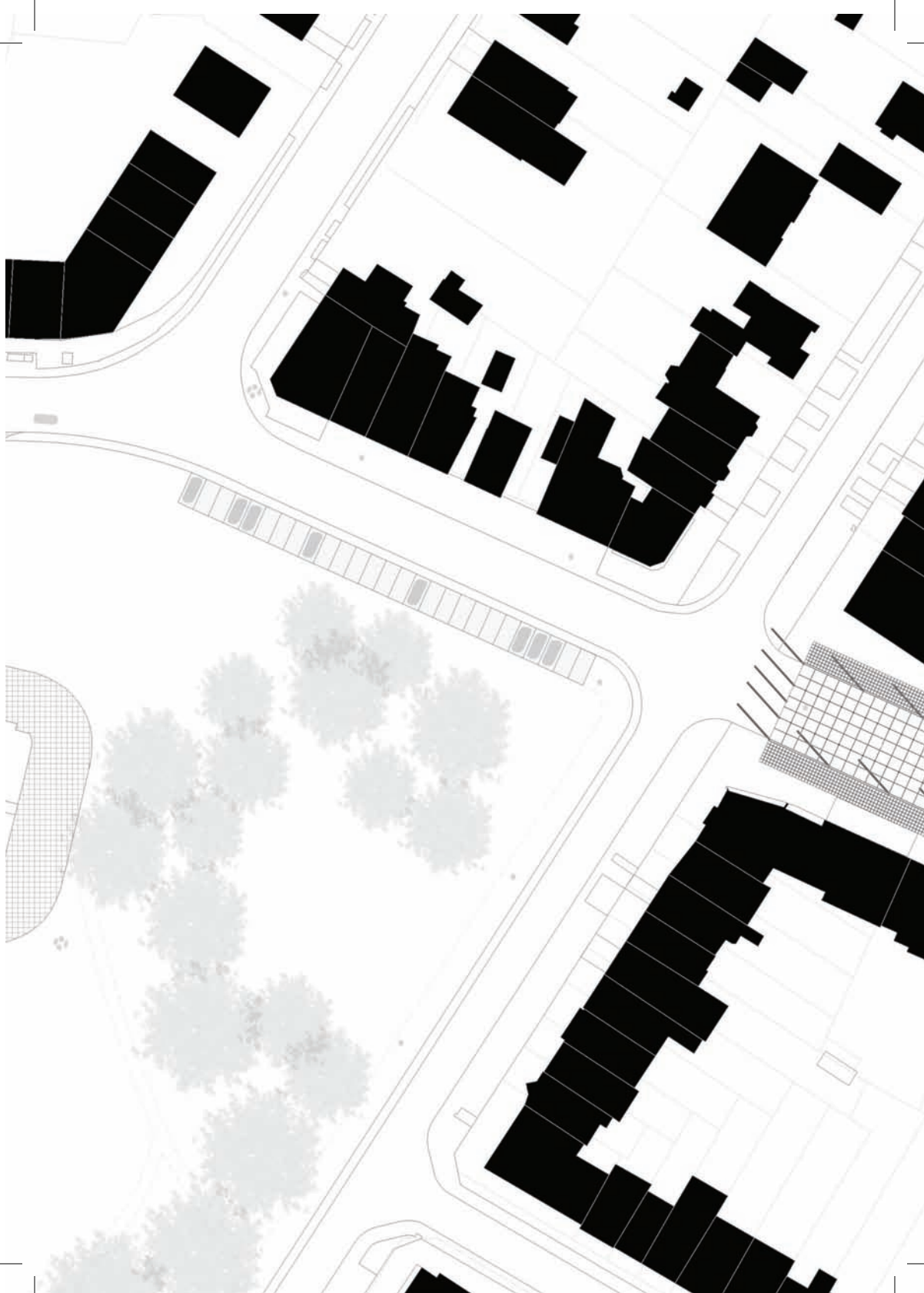












beeld nieuw plein

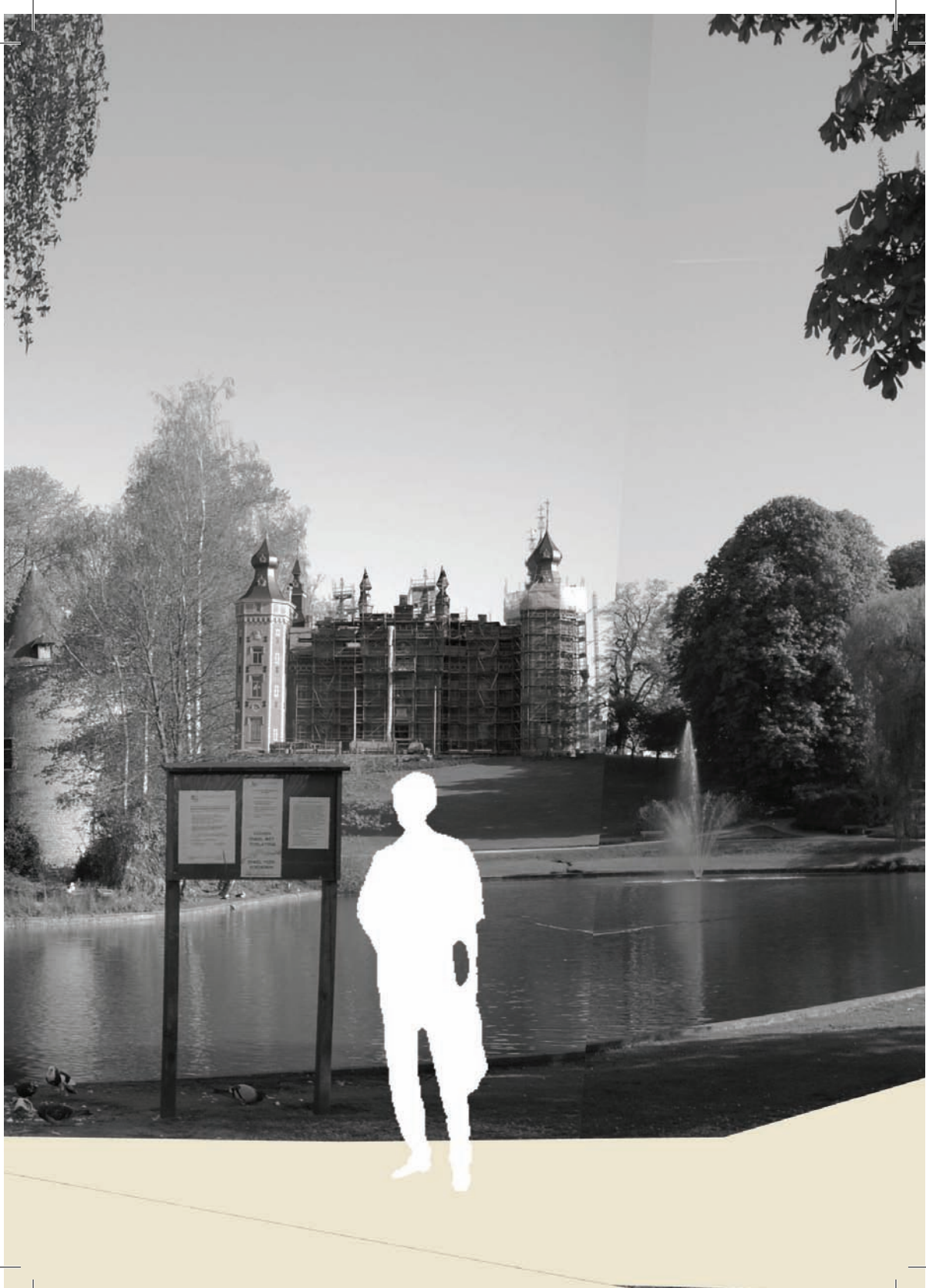
















5.3.2 de historische kern

Analyse: deelgebied schoolplein

sterktes	- aanwezigheid van twee scholen met specifieke architectuur
zwaktes	- onduidelijke positie van de scholen aan het plein - parkeerzone is dominant en beeldbepalend - wachtgevel dekenij - onduidelijke rand ter plaatse van tuinmuur
bedreigingen	- uitbreiding van de school (Jongslag) zal het voetgangersverkeer en het gemotoriseerd verkeer nog meer doen toenemen, alsook het risico op conflicten.
mogelijkheden	- het plein heeft alles in zich om uit te groeien tot een echt voorportaal voor de scholengemeenschap.

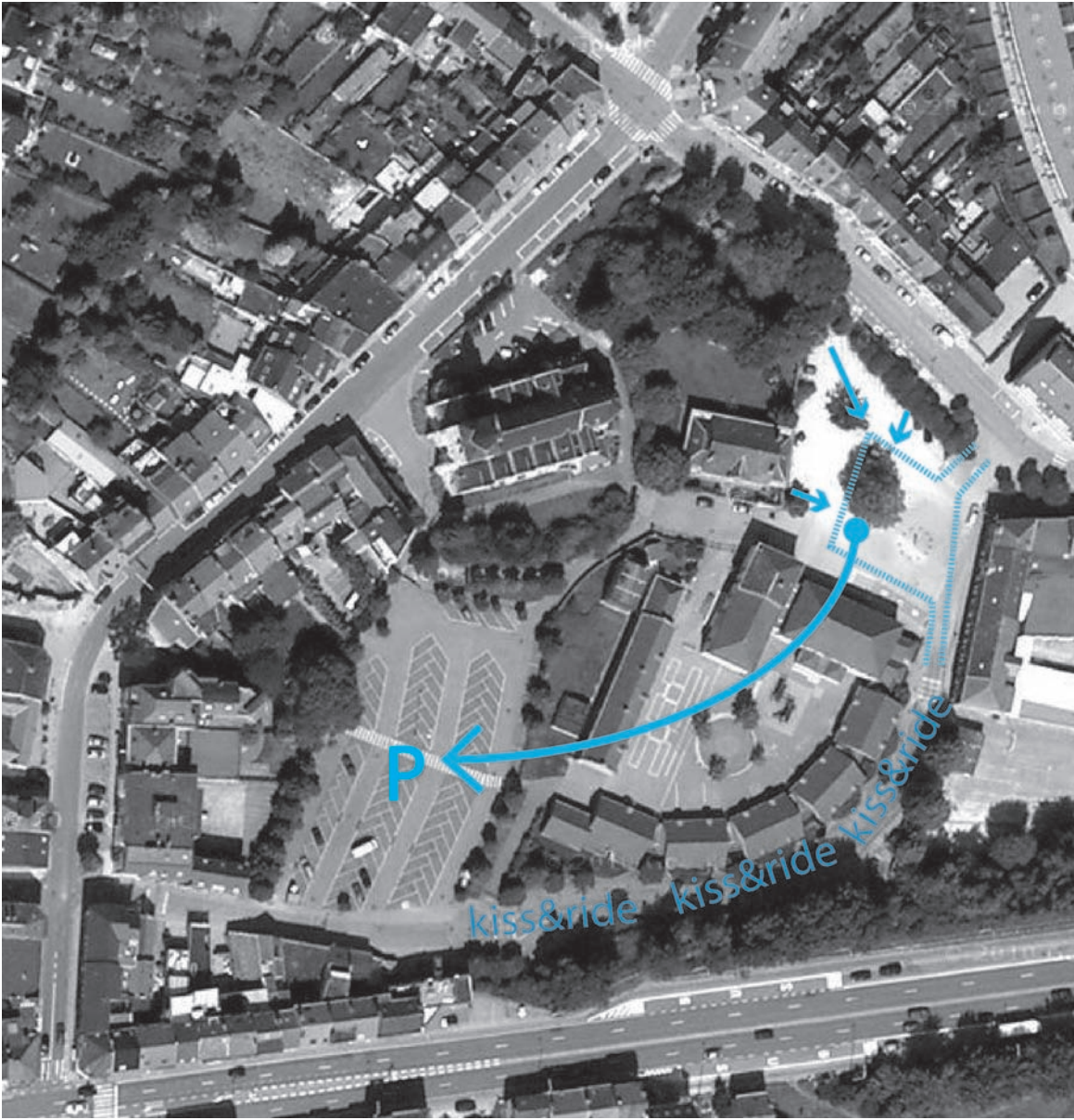


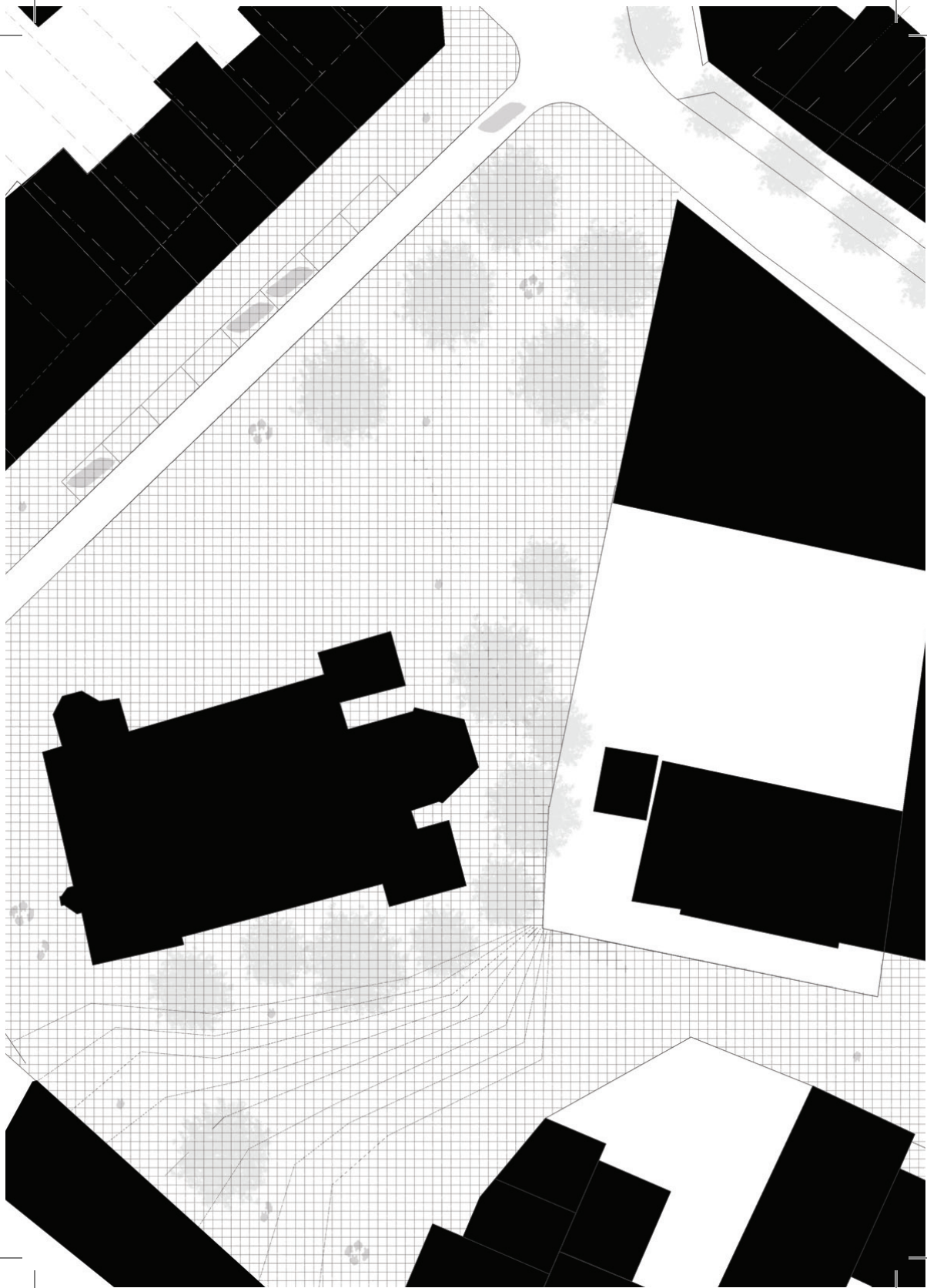


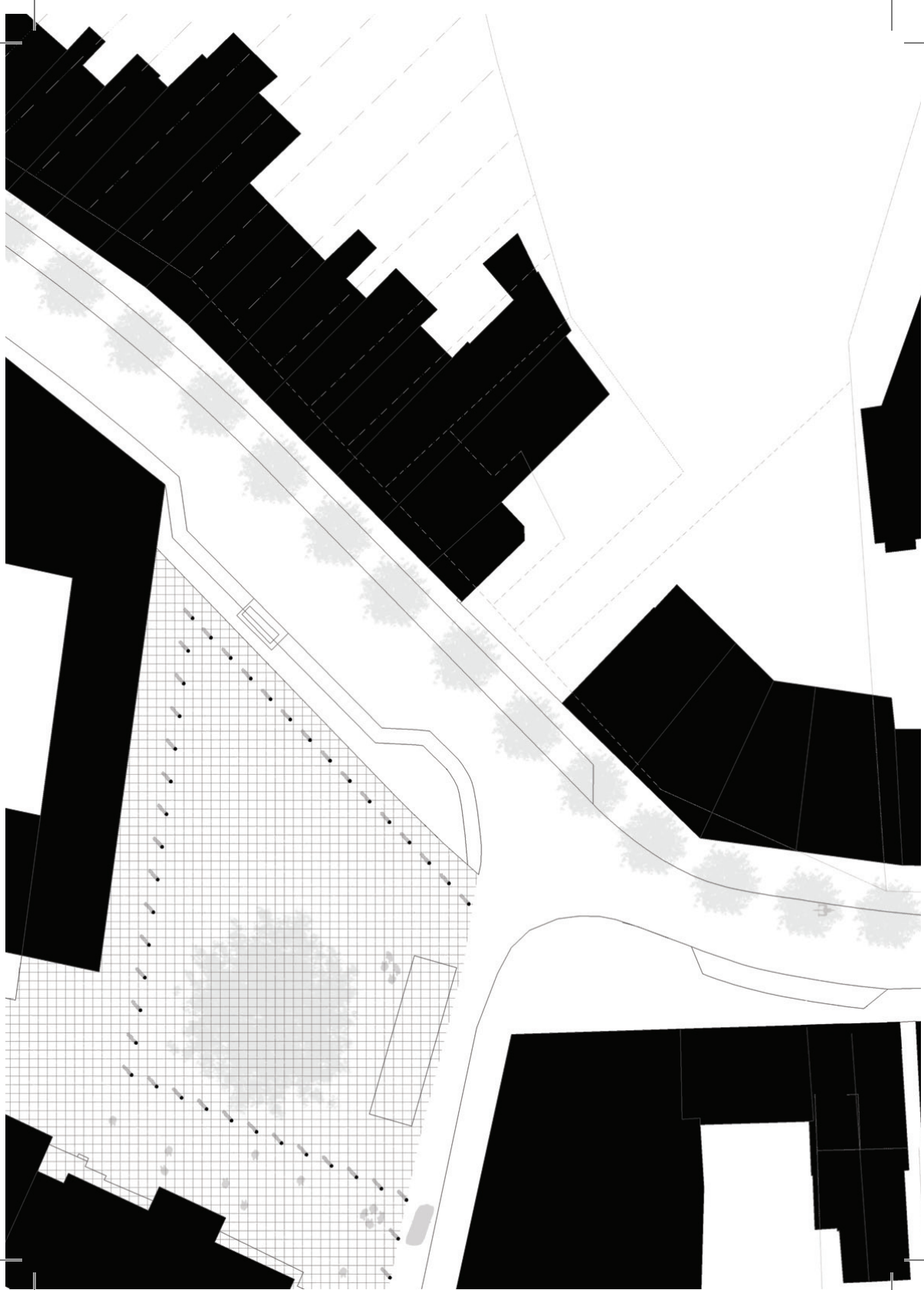
Voorstel: deelgebied schoolplein

bewaren	de schoolpoorten + centrale boom worden bewaard als karakterbepalende elementen van het plein
↓	
verschuiven	de grenzen van de zone voor gemotoriseerd verkeer wordt verschoven en verkleind zodat kinderen veilig de schoolpoort kunnen verlaten en naar de bushalte of de kiss&ridezone kunnen wandelen
↓	
omvormen	de Oude Smidsestraat is in het verleden succesvol met omegaprofielen afgebakend en omgevormd tot een lange 'kiss&ridezone'.
↓	
verwijderen	De parkeerplaatsen worden verplaatst naar de vernieuwde parking aan de Oude Smidsestraat. Parkeren is enkel mogelijk op bepaalde ogenblikken (week-ends, naschools,...) Het plein moet als 'schoolplein' kunnen functioneren.
↓	
toevoegen	Het plein wordt heraangelegd in een eenvoudige 'schoolse' bestrating (bvb. betontegels). De voetgangers en verkeerszone wordt afgebakend met lage paaltjes (zie ook Baron de Vironlaan) Het nieuwbouwvolume van de parochie vormt een derde gevel aan het plein. Het masterplan suggereert hier een volume dat ook andere programma elementen kan opnemen (bvb. kinderopvang). De blinde gevel van de dekenij kan afgewerkt worden. (infovolume, groene gevel, ...)









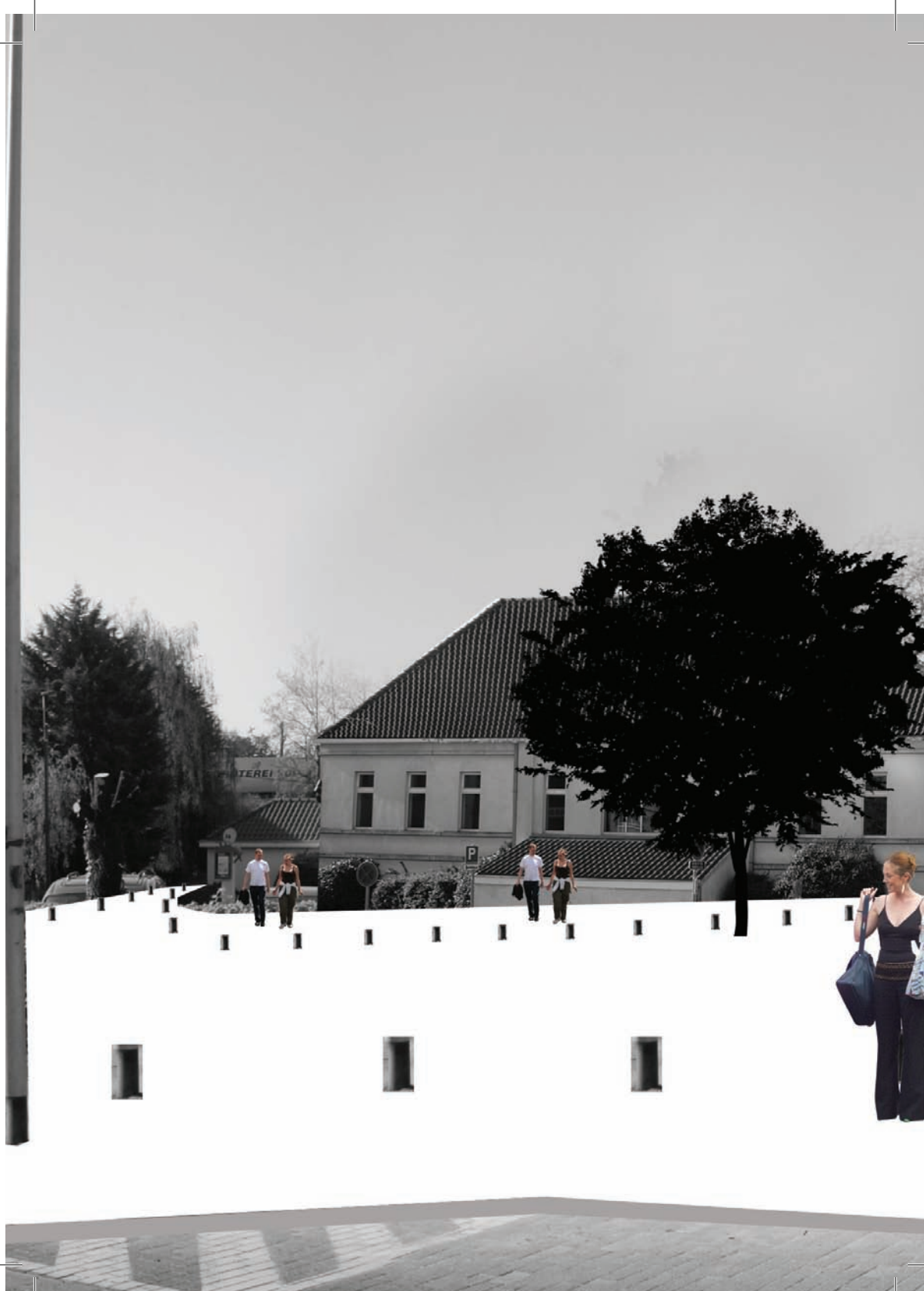
collage plein













DILBEEK INFO





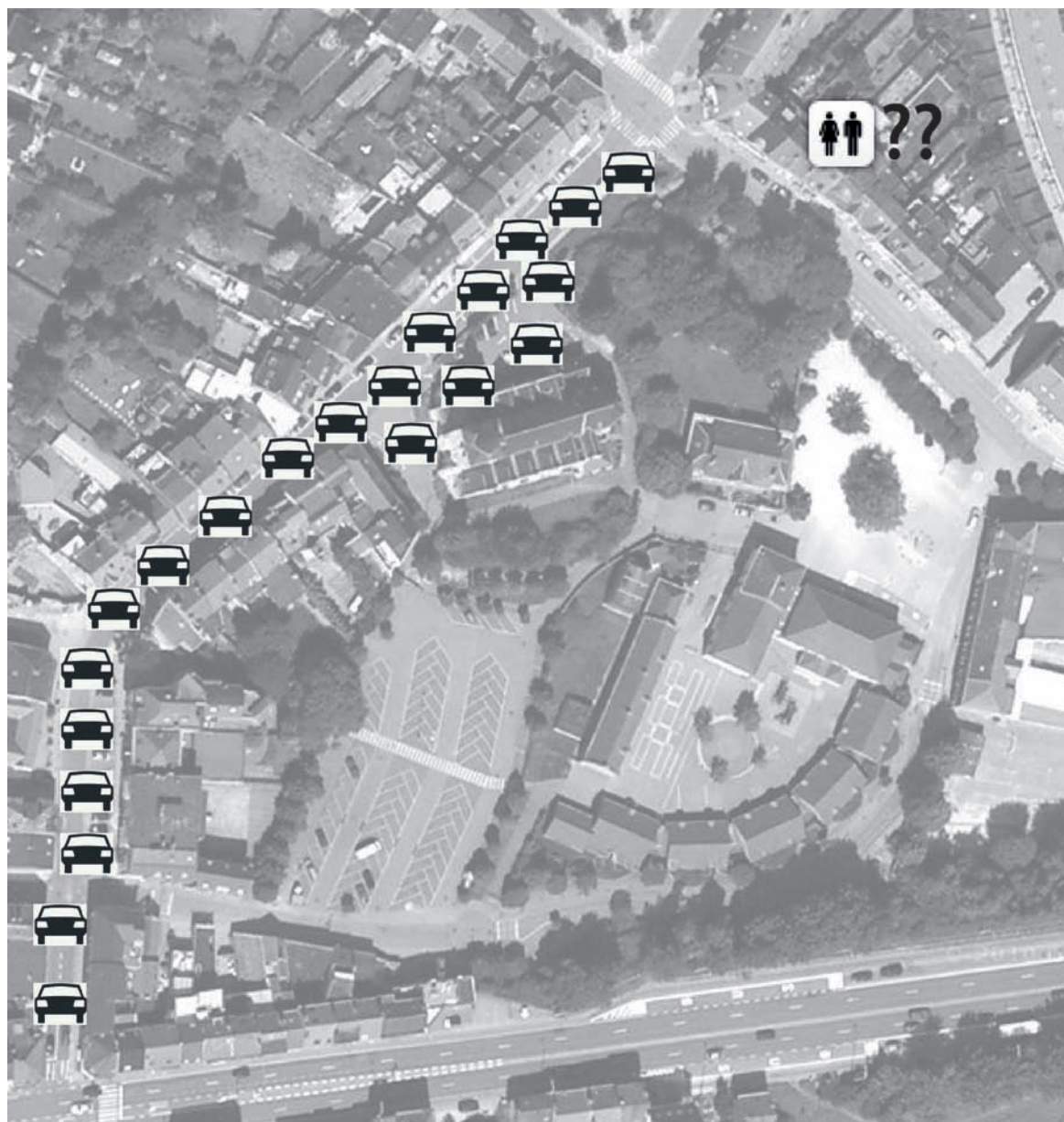




Analyse: deelgebied Verheydenstraat

sterktes	- sterke beeldbepalende elementen (dekenij, kerk) - handelscentrum met gevarieerd winkelaanbod
zwaktes	- onduidelijke positie van de kerk - 'tekort' aan voetgangerszone - wagens dominant in straatbeeld
bedreigingen	- het handelscentrum staat steeds onder druk van de Ninoofsesteenweg en dient voldoende te worden ondersteund
mogelijkheden	- zowel het handelscentrum als de Kerk kunnen mits kleine ingrepen een hernieuwde positie krijgen in de gemeente. - de bouw van het parochiecentrum creëert mogelijkheden om een 'ensemble kerk-dekenij-parochiecentrum' te realiseren.

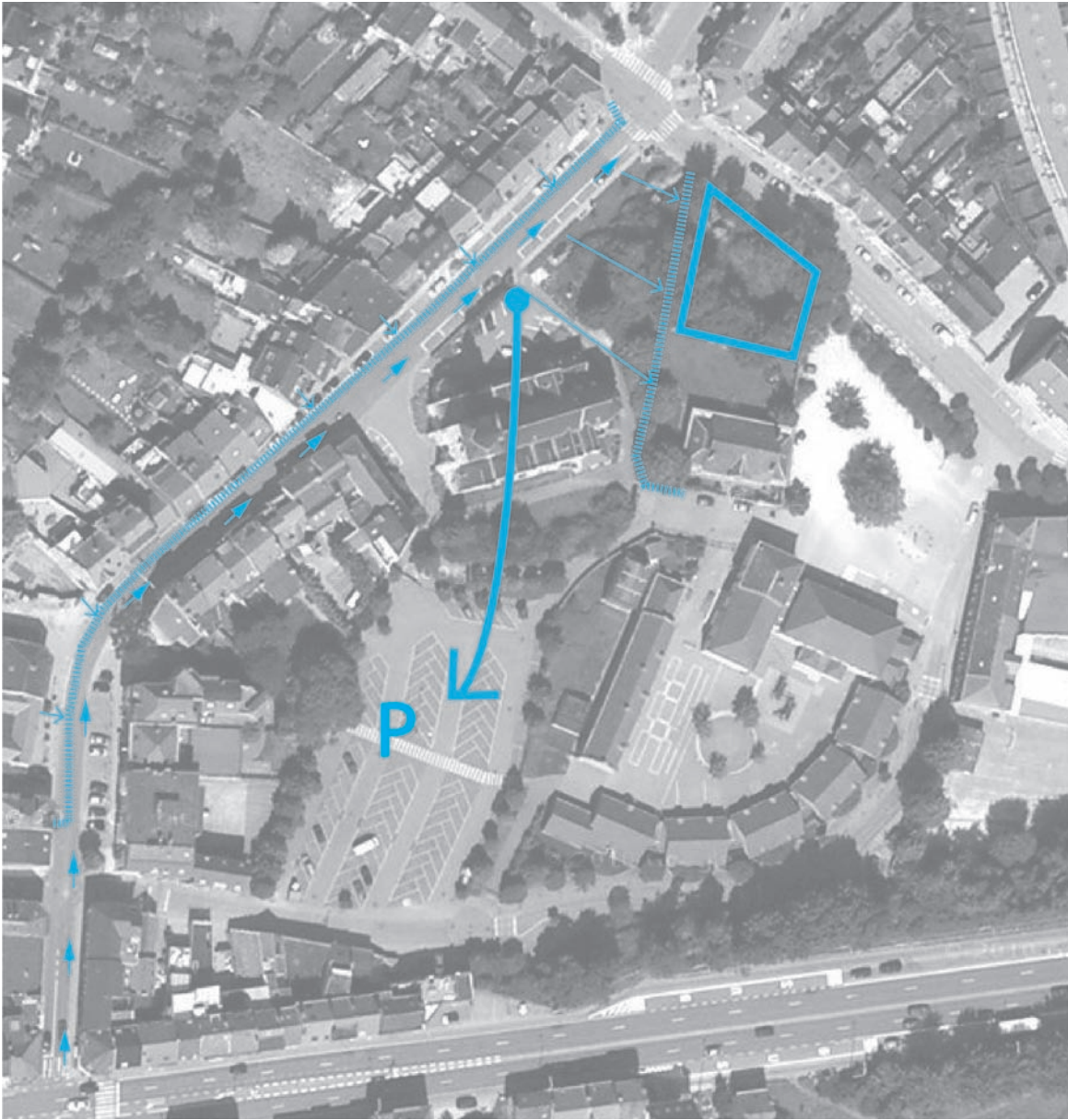


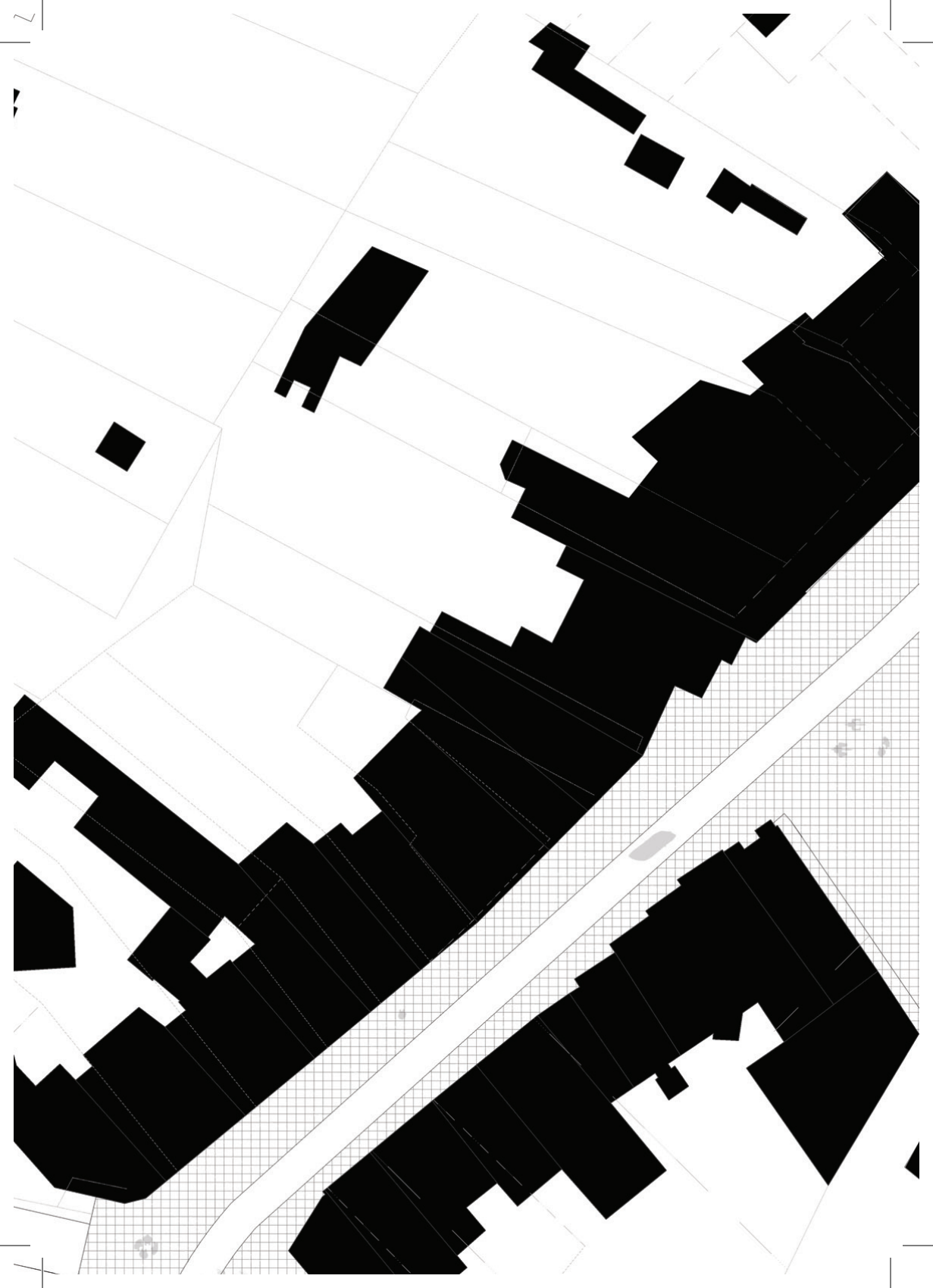


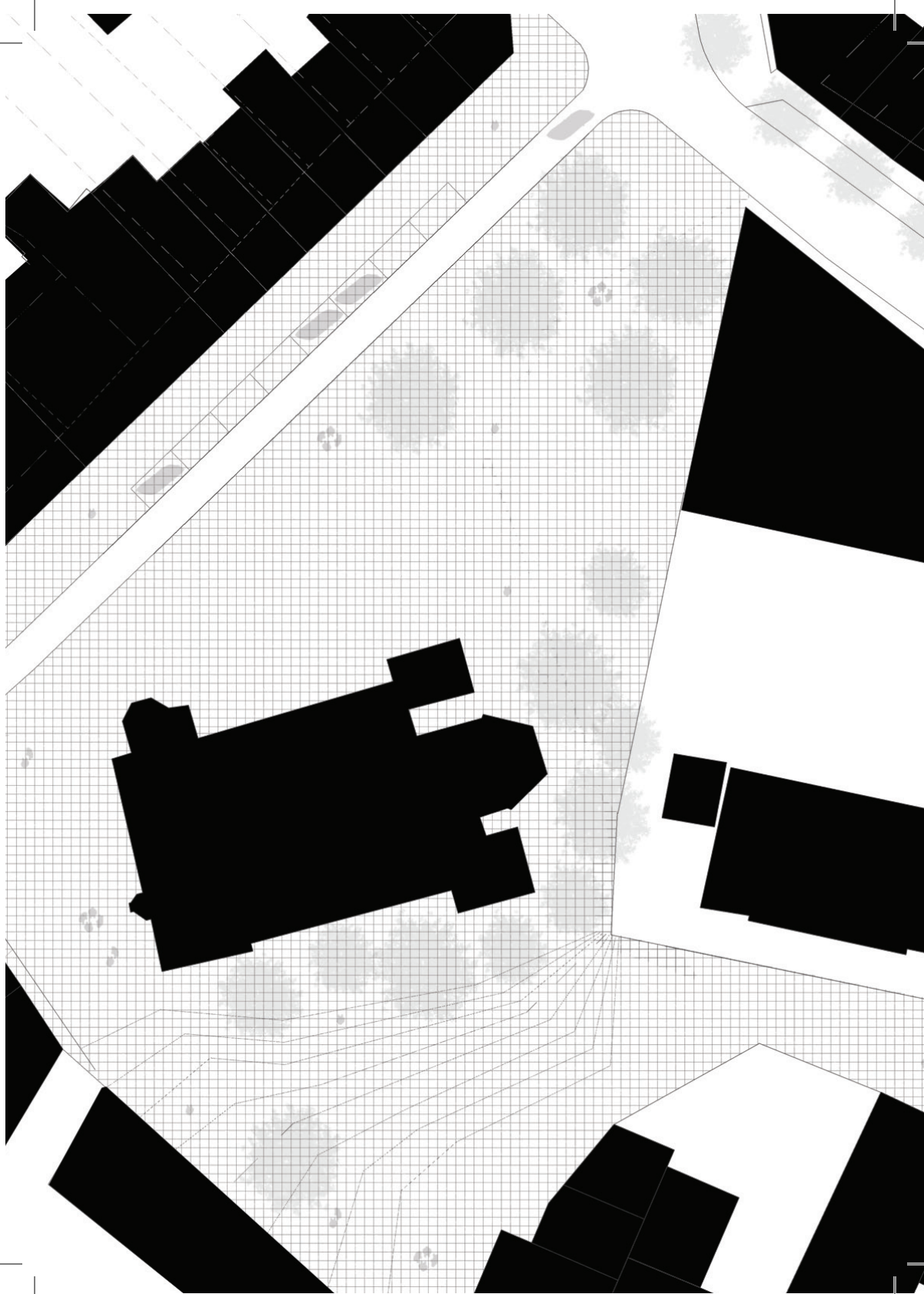
Voorstel: deelgebied Verheydenstraat

bewaren	het centrum van de kleinhandel ligt in de Verheydenstraat en dient ondersteund te worden.
↓	
verschuiven	De grens van het voetpad wordt verschoven zodat een 'overmaatse' voetpadstrook ontstaat, gericht op het zuiden.
	Deze overmaat zorgt ervoor dat de zwakke weggebruikers een groter deel van het openbaar domein innemen dan de wagens. De klemtoon is daarmee verlegd, zonder de wagen te bannen uit het straatbeeld.
↓	
	De grens van het voetpad wordt opgeschoven: de kerk komt op een plein te liggen.
omvormen	parkeren in de Verheydenstraat wordt omgevormd naar betalend parkeren / kort parkeren.
↓	
verwijderen	De rijrichting naar de Ninoofsesteenweg wordt afgeschaft.
↓	De parkeerplaatsen aan de zijde van de kerk worden verplaatst naar de vernieuwde parking aan de Oude Smidsestraat.









collage zicht op kerk en verbreed voetpad

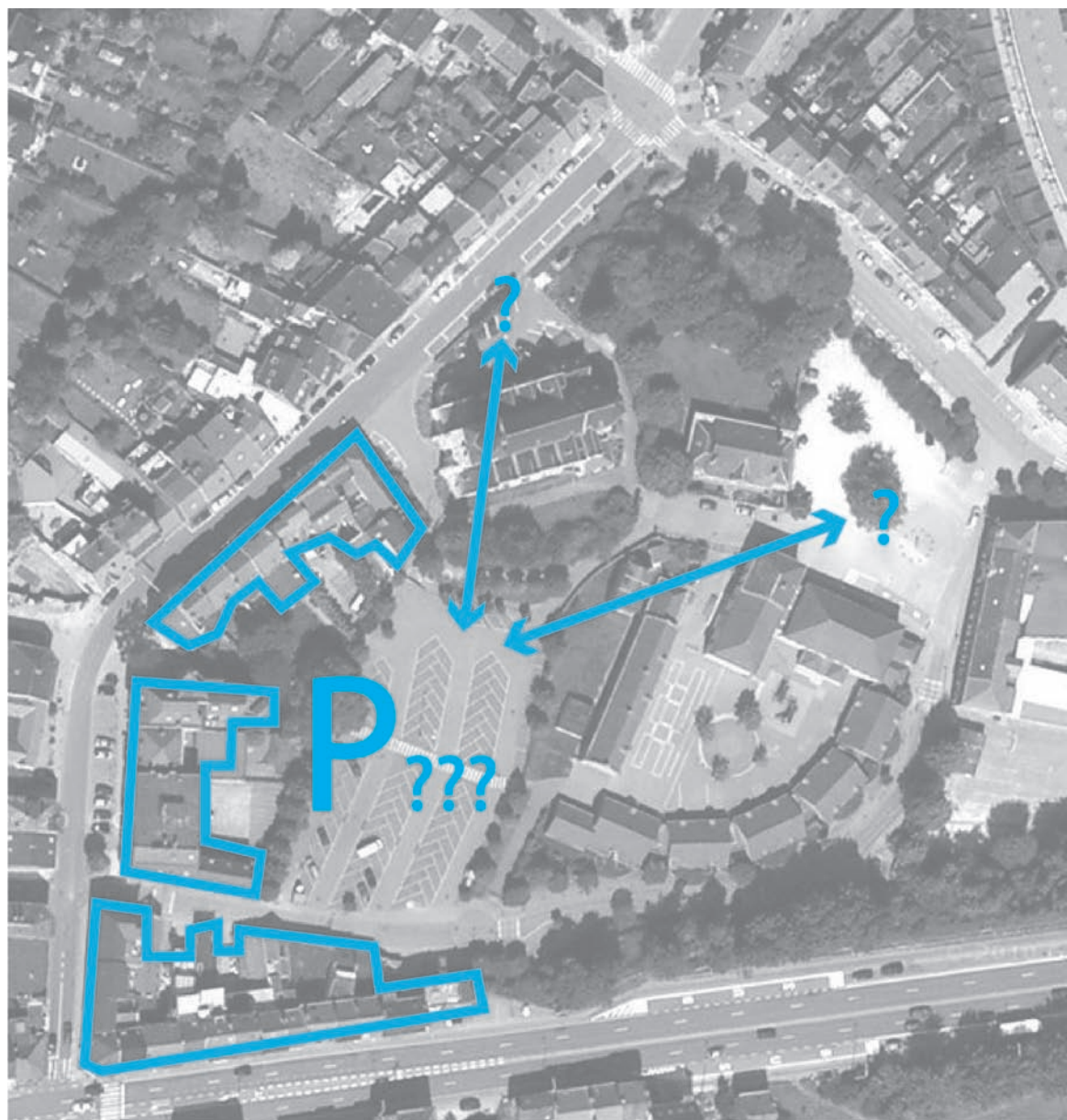




Analyse: deelgebied plein Oude Smidsestraat

sterktes	- grootste vrije ruimte in het hart van de gemeente
zwaktes	- onafgewerkt bouwblok met 'achterkant-en' die de beeldkwaliteit van de gemeente niet ondersteunen. - sterk reliëf op de site o.a. naar de school en de kerk toe wordt niet gevaloriseerd. - de verbindingen met de ander deelgebieden (schoolplein en Verheydenstraat) ruimtelijk niet uitgewerkt, enkel functioneel. - parkeerruimte niet optimaal benut
bedreigingen	- parkeerdruk zal toenemen en kan verlamdend werken voor deze cruciale zone in de ontwikkeling van de gemeente.
mogelijkheden	- deze zone heeft alles in zich om kernversterkend te evolueren en de zwaktes om te buigen in voordelen.





Voorstel: deelgebied plein Oude Smidsestraat

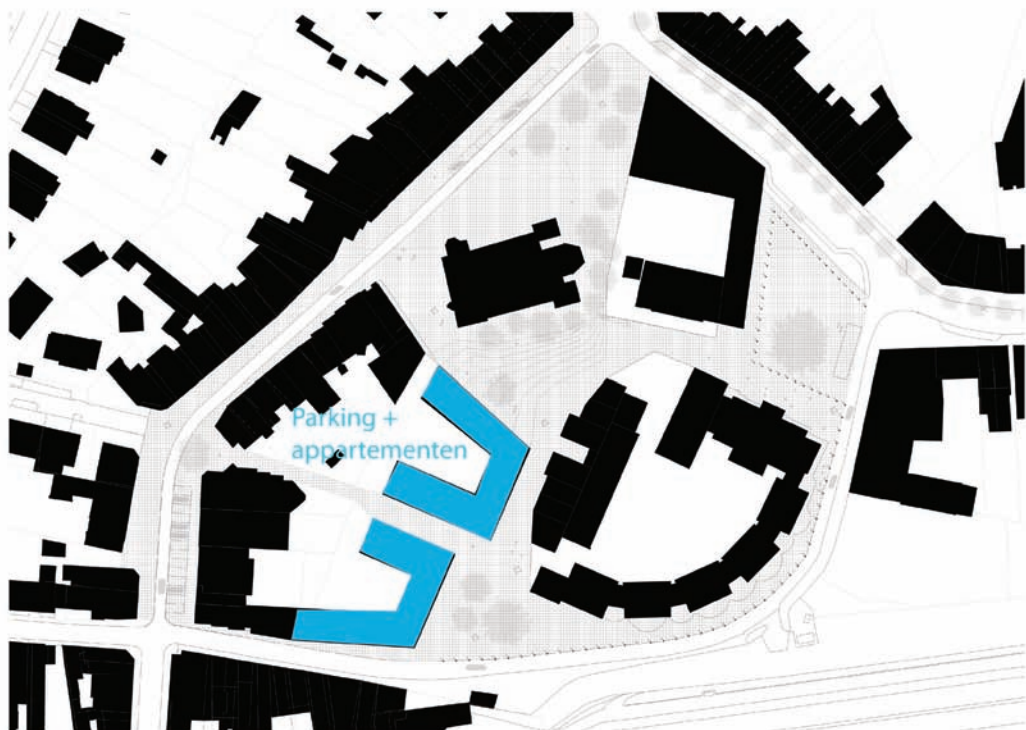
1. De parking aan de Oude Smitsestraat wordt ontwikkeld:

- > verkoop van de gronden aan een privaat ontwikkelaar
- > nieuwbouw appartementen
- > aanleg ondergrondse parking
 - plaatsen voor bewoners nieuwbouwproject
 - publiek toegankelijke parkeerplaatsen

De financiering van het publieke deel van de parking kan op verschillende manieren tot stand komen:

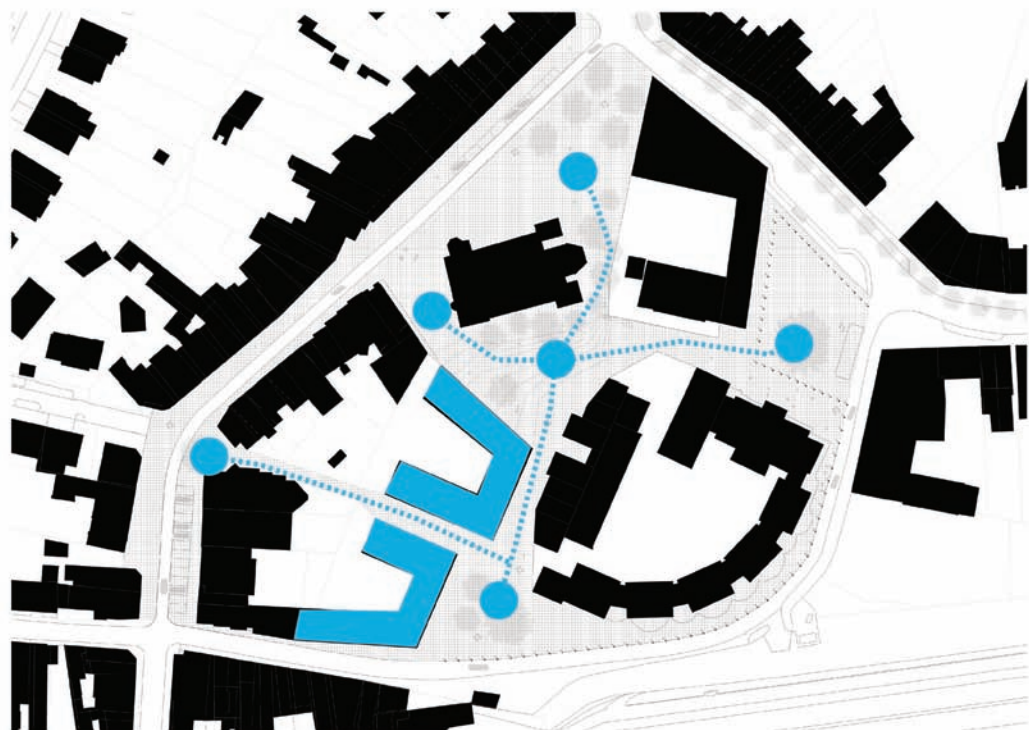
- parking gebouwd met grondaandeel van de verkoop van de gronden
- betalend parkeren
 - in eigen beheer
 - in concessie

Het totaal aantal parkeerplaatsen neemt toe ten opzichte van de huidige situatie.



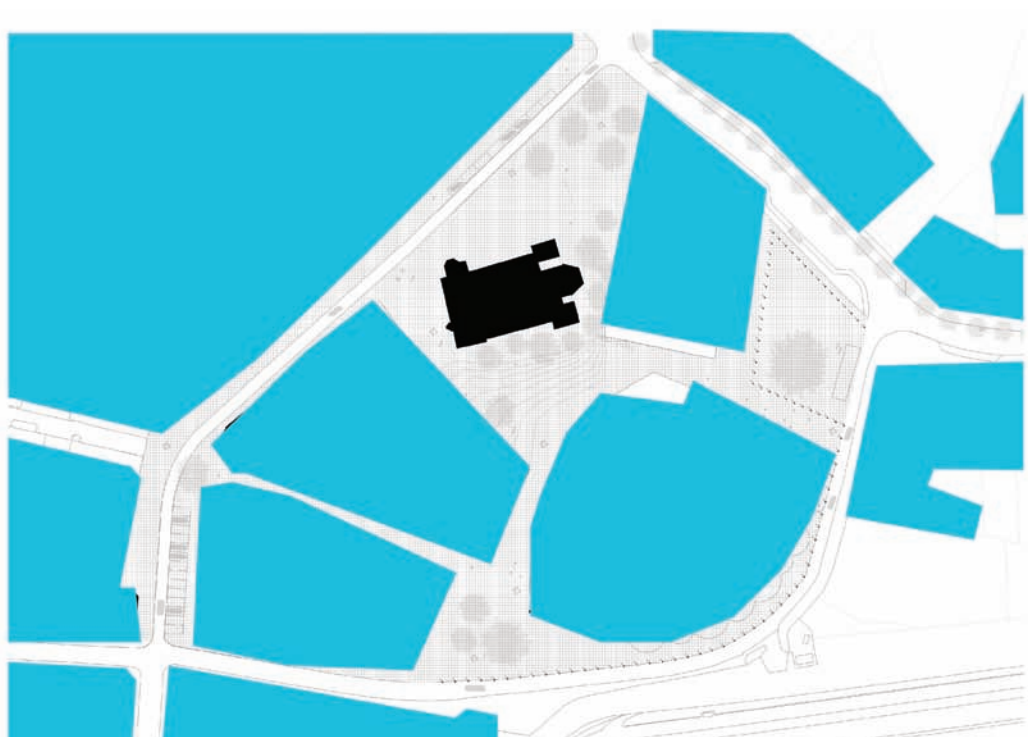
2. de kwaliteit van het openbaar domein neemt toe

- een netwerk van kleine pleintjes ontstaat, elk met een eigen karakter, maar duidelijk verbonden.
- de school Jongslag komt aan een plein te liggen dat uitgaat op de kerk. Het is een trappenplein dat op het zuiden gericht is en een hoge beeldwaarde heeft.



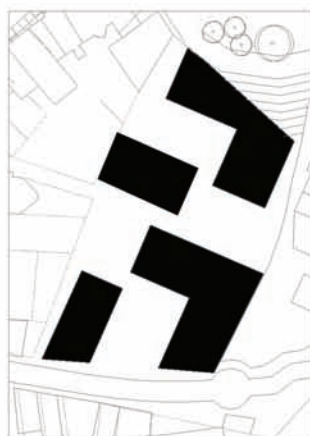
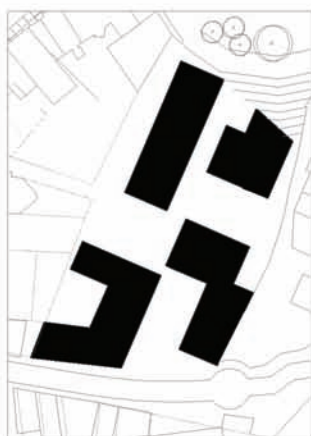
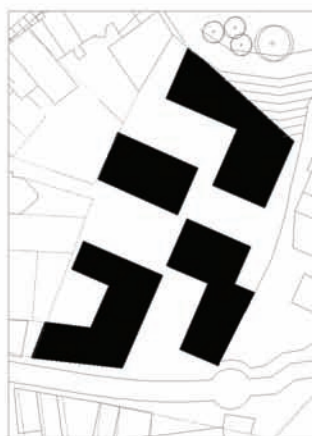
2. de beeldkwaliteit neemt toe:

- 'achterkanten' verdwijnen.
- duidelijke bouwblokkenstructuur
- de kerk komt centraal tussen de bouwblokken te staan

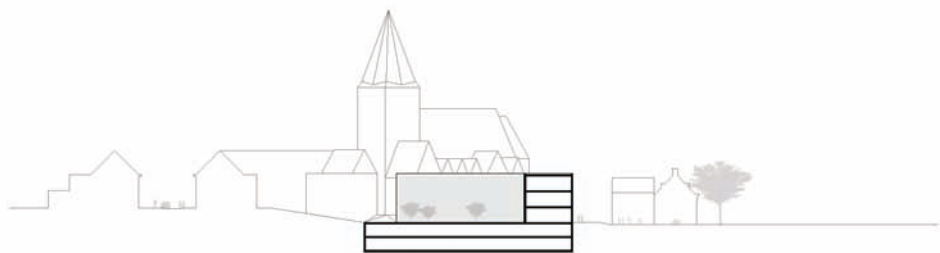
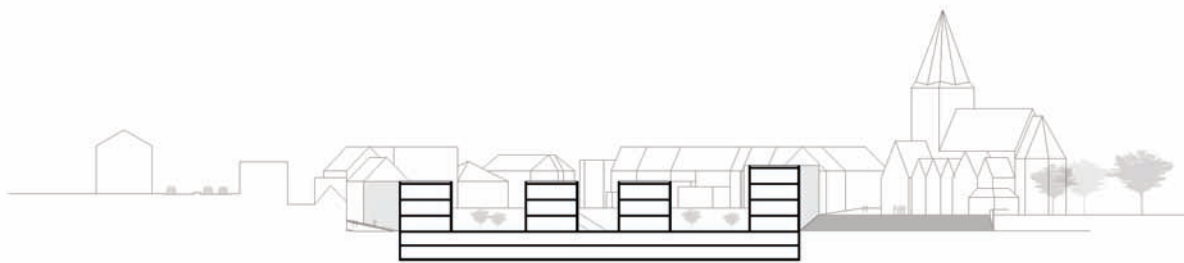




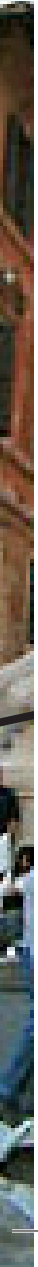




variante invullingen



3. de kwaliteit van het openbaar domein neemt toe
- een netwerk van kleine pleintjes ontstaat, elk met een eigen karakter, maar duidelijk verbonden.
 - de school Jongslag komt aan een plein te liggen dat uitgaat op de kerk. Het is een trappenplein dat op het zuiden gericht is en een hoge beeldwaarde heeft.





5.3.3 de as Kasteelstraat

Analyse

sterktes	- langsheen deze as liggen de scholen van Dilbeek. - de as doet ook de begraafplaats aan, geeft zicht op het sportcomplex, loopt langst de kern en kruist de Ninoofse steenweg. - een historische as die voor de aanleg van de steenwegen een belangrijke verbindingsweg was.
zwaktes	- druk instromend verkeer vanaf de Ninoofsesteenweg staat in conflict met de scholen in het centrum. - geen duidelijke positie voor fietsers - erg slechte staat van de wegenis en voetpaden - kruisend verkeer verloopt erg moeizaam in bepaalde delen
bedreigingen	- toenemend verkeer en toename van de schoolpopulatie kan tot bijkomende conflicten leiden
mogelijkheden	de as kan uitgroeien tot een belangrijke beeldbepalende as die langs de scholen leidt en waar de zwakke weggebruikers domineren in het straatbeeld. Een 'traag verkeerstraat'.



Voorstel

verschuiven



- het profiel van de voetpaden wordt verbreed ter plaatse van de scholen en gemarkeerd met een bomenrij.
De 'schoolstraat' wordt een belangrijk beeld in de gemeente.

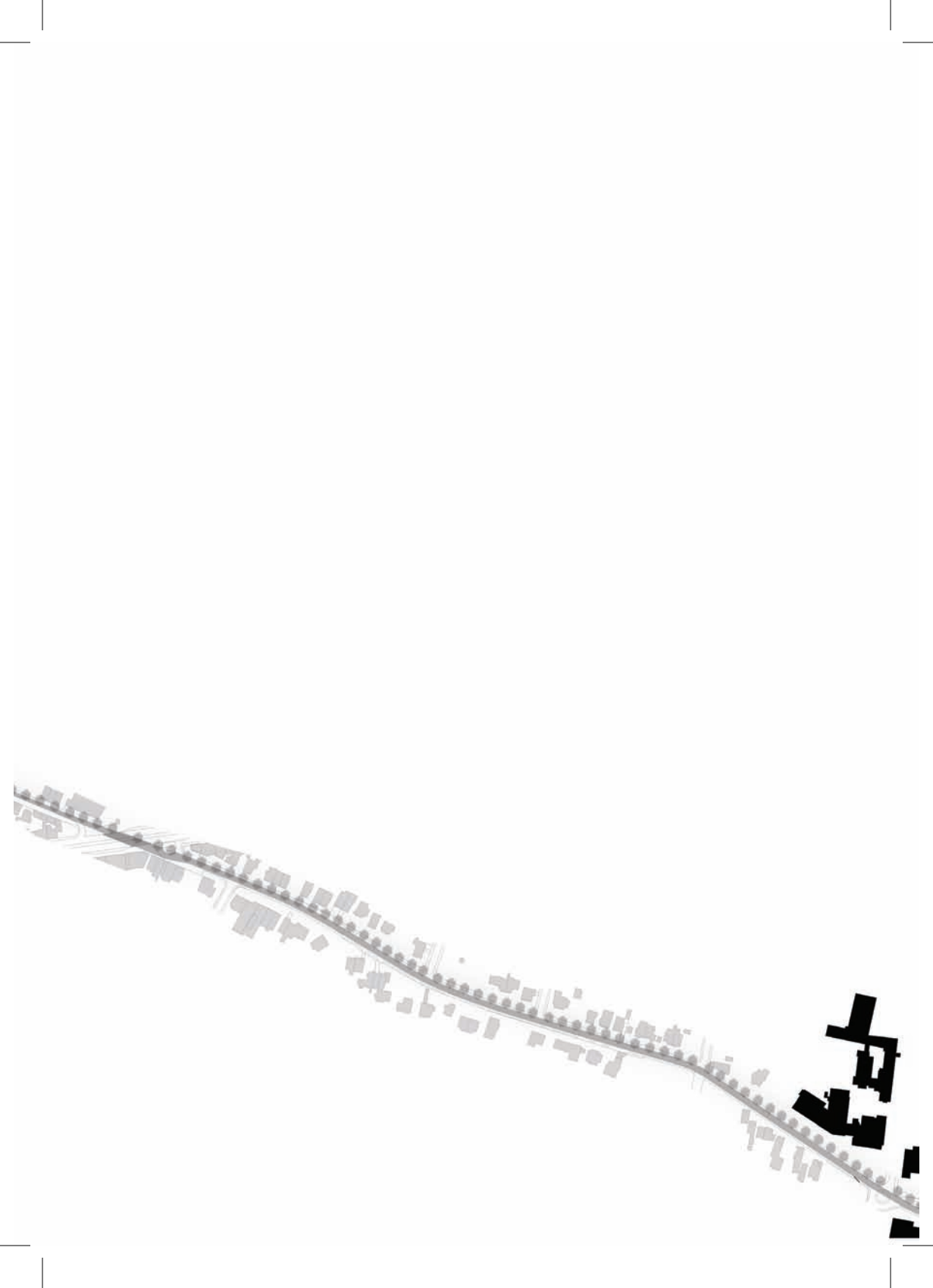
omvormen



toevoegen

- de as wordt als zone 30 opgenomen van aan de begraafplaats tot aan Regina Caeli.
- een markante oversteekplaats ter plaatse van de Ninoofsesteenweg maakt de as markant aanwezig.









5.3.4 de Westrand en omgeving

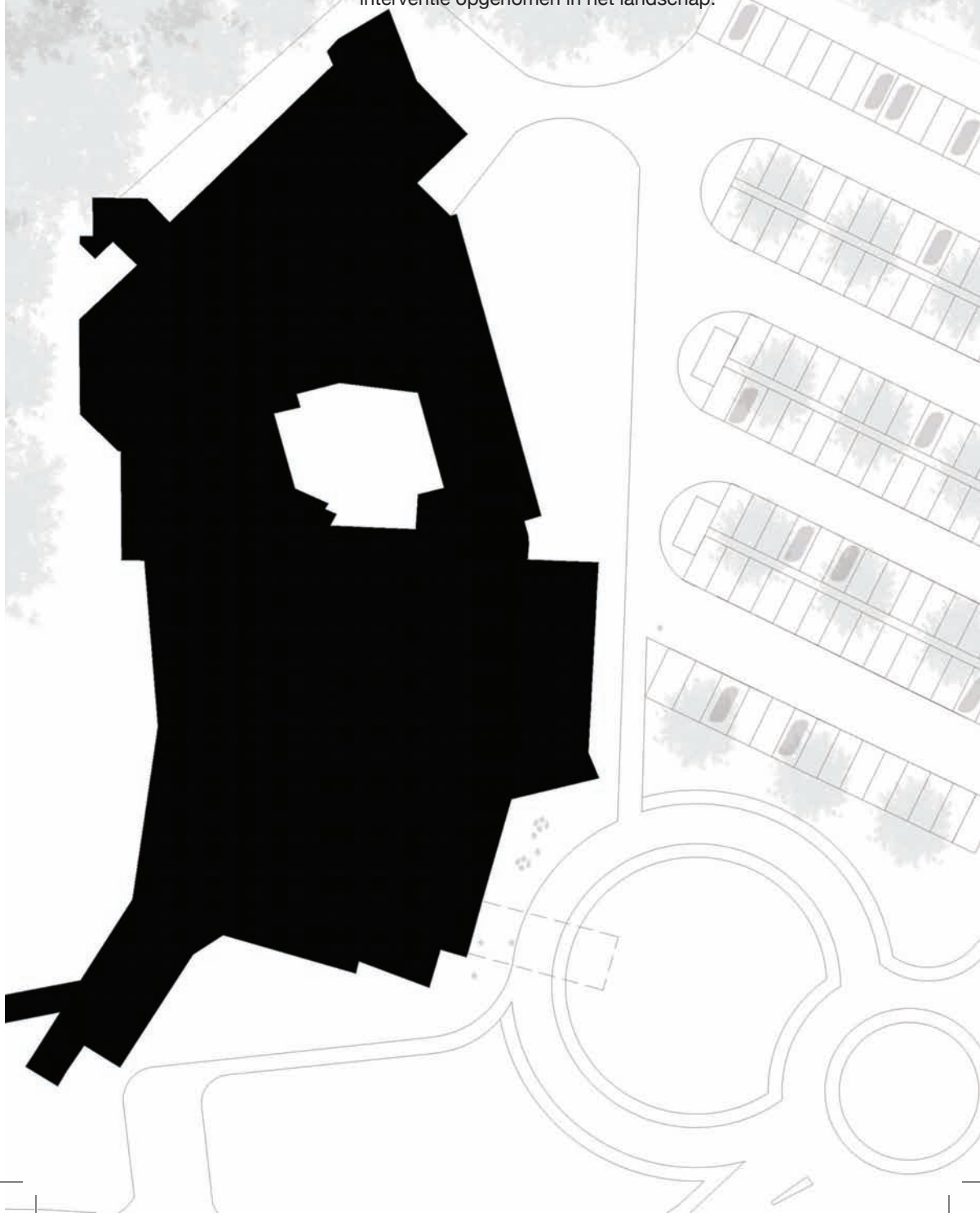
Analyse

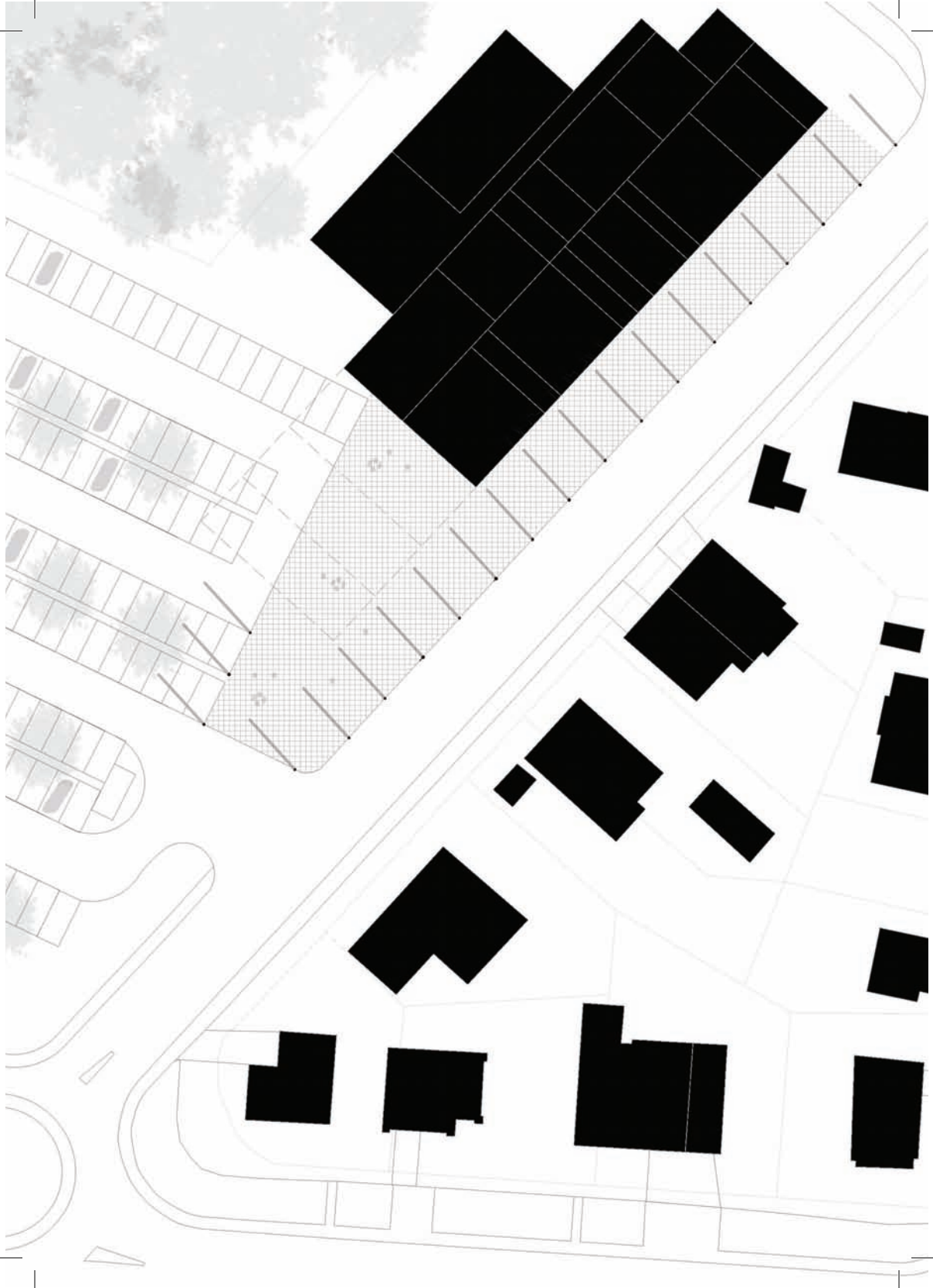
sterktes	Het landschap is hier alom tegenwoordig. De Westrand en de muziekacademie zijn vrije elementen in de open ruimte.
zwaktes	Het voorplein van de academie en de Westrand is een parkeervlakte.
bedreigingen	Infrastructurele ingrepen kunnen de zone verder verstedelijken en de link met het landschap onderdrukken.
mogelijkheden	De landschappelijke conditie kan de positie als 'vrije elementen' versterken.

Voorstel

omvormen

De parking wordt met een minimale
interventie opgenomen in het landschap.





5.3.5 de Ninoofse steenweg

Analyse

sterktes	Belangrijkste verkeersader.
zwaktes	Steeds groter worden de verkeersdruk. Dominantie van het gemotoriseerd verkeer ovder de zwakke weggebruiker. Chaotisch straatbeeld.
bedreigingen	Beperkte interventiemogelijkheden vanuit de gemeente. (top > down beleid)
mogelijkheden	De steenweg is in de eerste plaats een verkeersweg. Hier kan Dilbeek op inspelen door haar eigen verkeersbeleid te affirmeren en bvb. de zwakke weggebruiker meer ruimte te geven en centraler te plaatsen. Daarnaast is een strategisch pandenbeleid noodzakelijk. bvb hoekpanden bevinden zich op zichtlocaties en kunnen beeldbepalend worden ingezet.



Voorstel

verschuiven

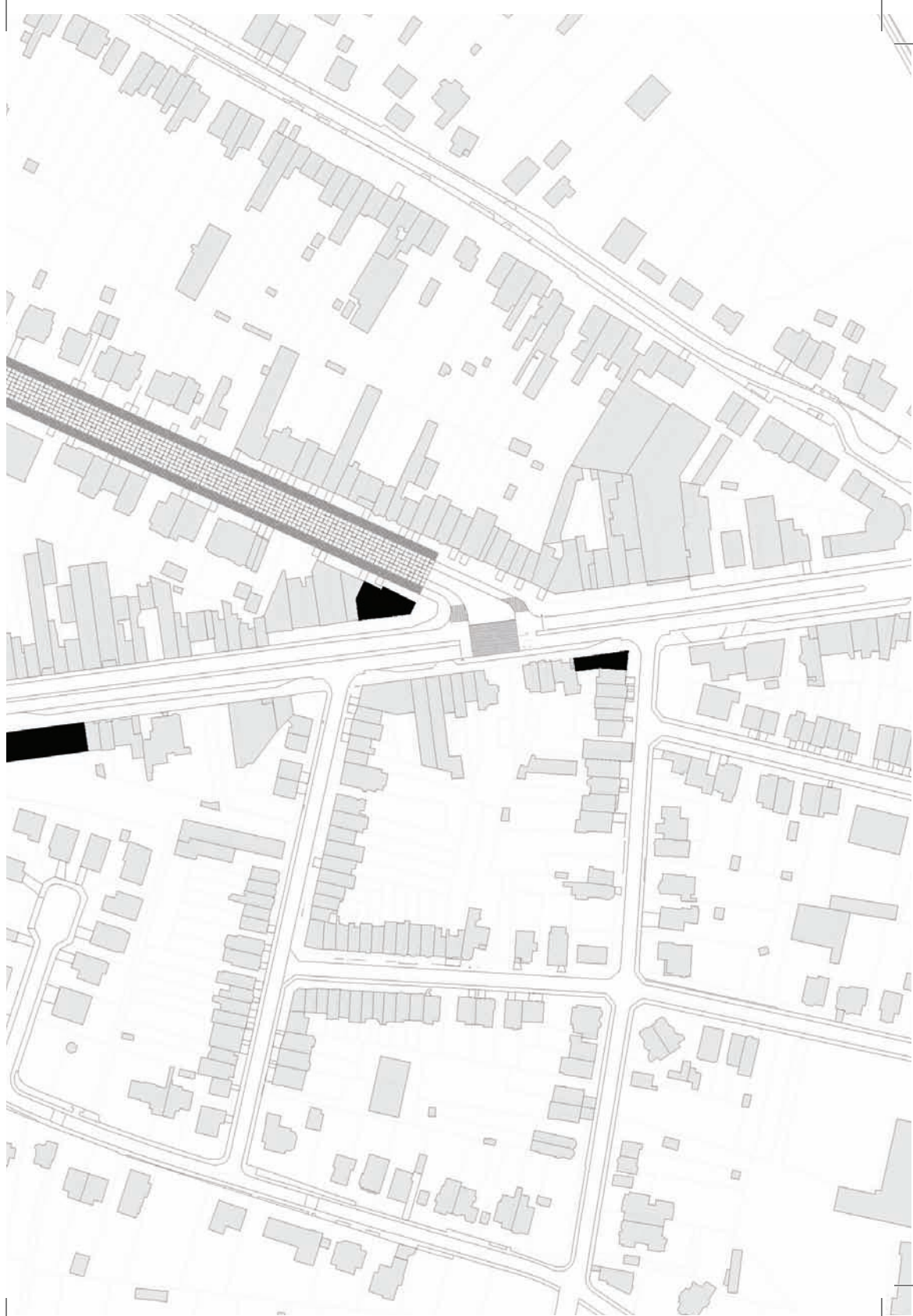
- er worden markante oversteekplaatsen voor fietsers en voetgangers gecreëerd.



toevoegen

- de hoeken vormen sterke beeldondersteunende plekken.
Door hier een actief pandenbeleid te voeren kan het aanzijn van de Ninoofsesteenweg strategisch worden ge-upgrade.





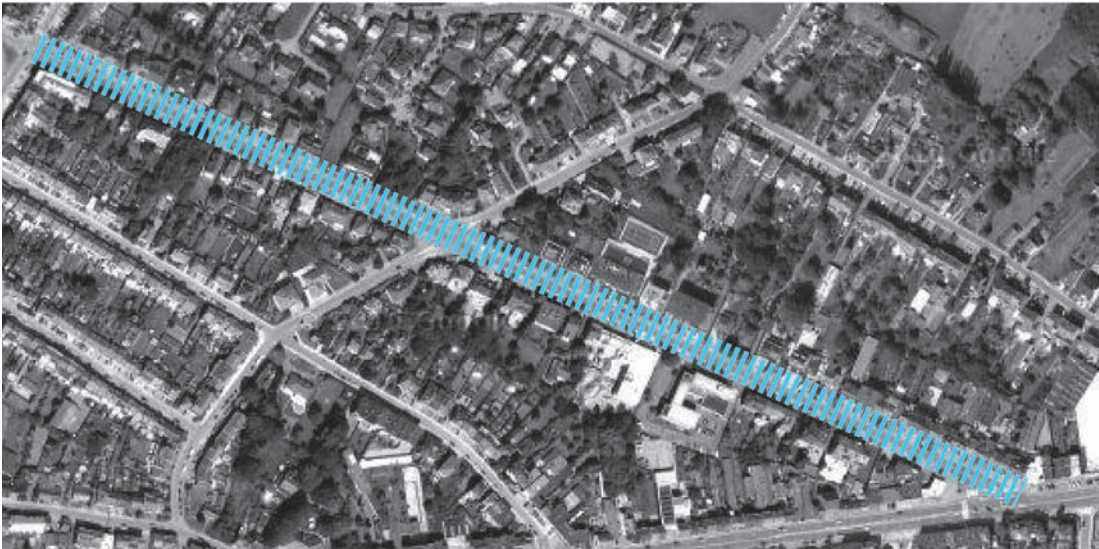




5.3.6 Baron de Vironlaan

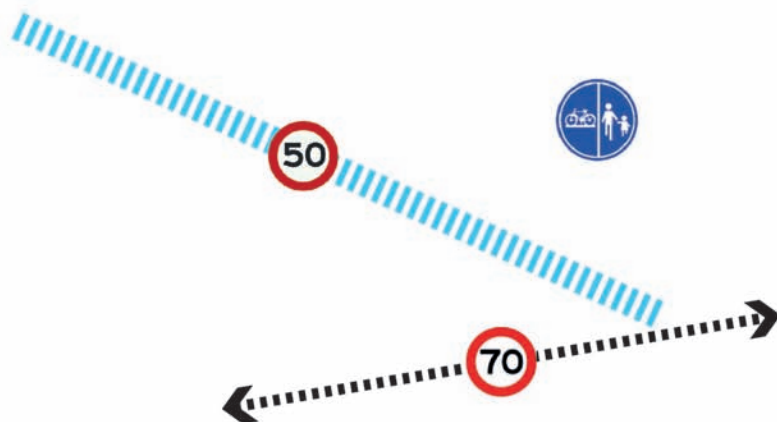
Analyse

sterktes	- grootste publieke ruimte in de gemeente, zichtbaar aan Ninoofse steenweg en aan het Kasteelpark. - royale breedte - landschappelijke kwaliteiten dankzij uitgesproken helling
zwaktes	a. hoge snelheid van het verkeer b. gericht op wagen en niet op zwakke weggebruikers c. lokale parkeerproblematiek ter plaatse van de post. d. vegetatie (bomen) erg aangetast en uitgedund e. onduidelijke positie en statuut van de ruimte, - twijfelend tussen een formele toegangsweg en een rustige woonstraat. f. schade aan wegdek en voetpaden door zwaar verkeer
bedreigingen	>> indien geen duidelijk statuut aan de laan wordt gegeven, dreigt de Baron de Vironlaan nog zwaarder belast te worden door gemotoriseerd verkeer.
mogelijkheden	>> de laan kan uitgroeien tot een uniek landschappelijk element met een duidelijk statuut

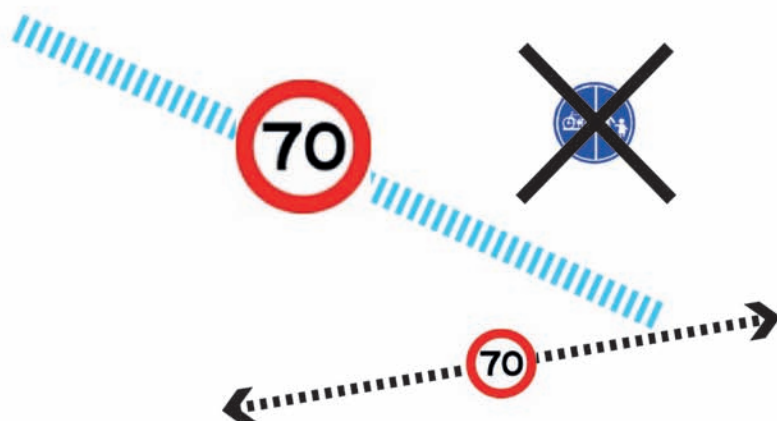


sterktes	- grootste publieke ruimte in de gemeente, zichtbaar aan Ninoofse steenweg en aan het Kasteelpark. - royale breedte - landschappelijke kwaliteiten dankzij uitgesproken helling
zwaktes	- vegetatie (bomen) erg aangetast en uitgedund - hoge snelheid van het verkeer - gericht op wagen en niet op zwakke weggebruikers - lokale parkeerproblematiek ter plaatse van de post. - onduidelijke positie en statuut van de ruimte, twijfelend tussen een formele toegangsweg en een rustige woonstraat. - schade aan wegdek en voetpaden door zwaar verkeer
bedreigingen	>> indien geen duidelijk statuut aan de laan wordt gegeven, dreigt de Baron de Vironlaan nog zwaarder belast te worden door gemotoriseerd verkeer.
mogelijkheden	>> de laan kan uitgroeien tot een uniek landschappelijk element met een duidelijk statuut

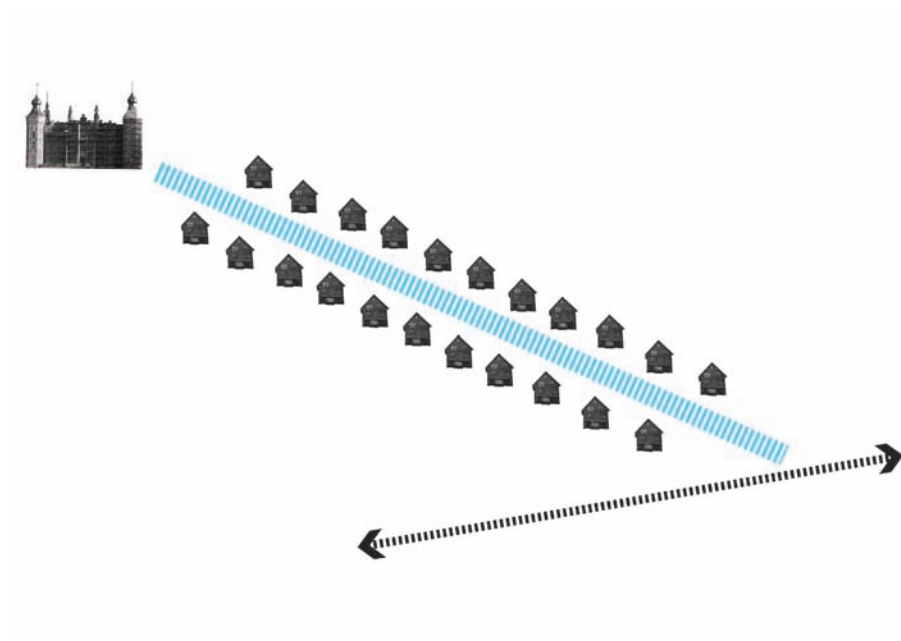
beeld



realiteit



sterktes	- grootste publieke ruimte in de gemeente, zichtbaar aan Ninoofse steenweg en aan het Kasteelpark. - royale breedte - landschappelijke kwaliteiten dankzij uitgesproken helling
zwaktes	- vegetatie (bomen) erg aangetast en uitgedund - hoge snelheid van het verkeer - gericht op wagen en niet op zwakke weggebruikers - lokale parkeerproblematiek ter plaatse van de post. - onduidelijke positie en statuut van de ruimte, twijfelend tussen een formele toegangsweg en een rustige woonstraat. - schade aan wegdek en voetpaden door zwaar verkeer
bedreigingen	>> indien geen duidelijk statuut aan de laan wordt gegeven, dreigt de Baron de Vironlaan nog zwaarder belast te worden door gemotoriseerd verkeer.
mogelijkheden	>> de laan kan uitgroeien tot een uniek landschappelijk element met een duidelijk statuut



5.3.2 Baron de Vironlaan

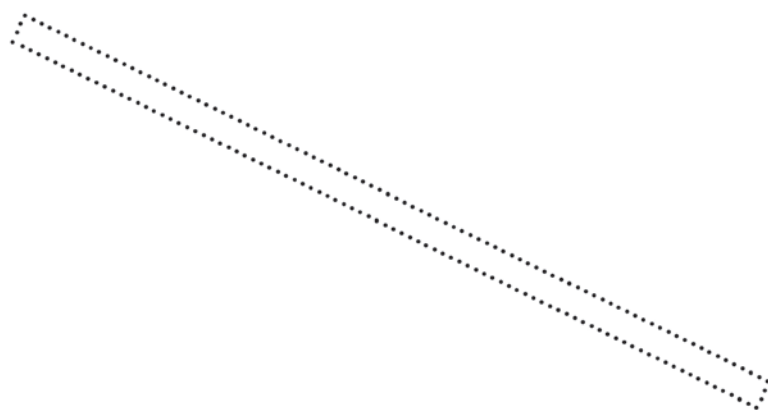
Voorstel

bewaren

De overmaat die in de Baron de Vironlaan aanwezig is wordt maximaal bewaard.

Naast de extreme drukte aan de Ninoofse steenweg wordt een ruimte geplaatst waar rust, uitzicht en leegte overheersen. Het is een kwaliteit waarover Dilbeek beschikt, die uniek is en die moet worden gekoesterd.

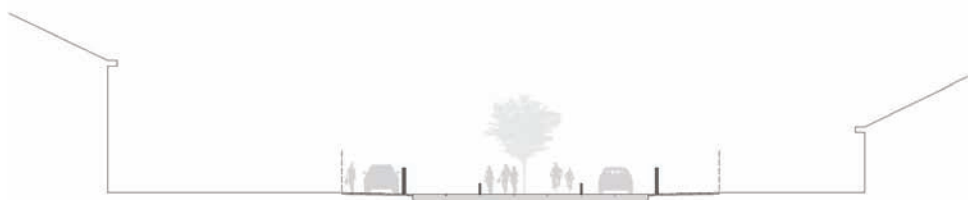
De ruimte bestaat uit een leegte, omzoomd door kolomverlichting.

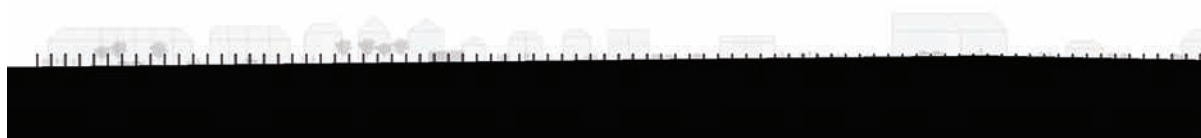


bewaren

De helling van de weg wordt maximaal in de beleving bewaard en aanwezig gesteld door de hoogte van de kolomverlichting aan te passen:
naarmate men de top van de helling bereikt wordt de kolomverlichting lager.

Zo wordt zowel voor de voetgangers en fietsers, maar ook voor gemotoriseerd verkeer de helling duidelijk waarneembaar...







bewaren

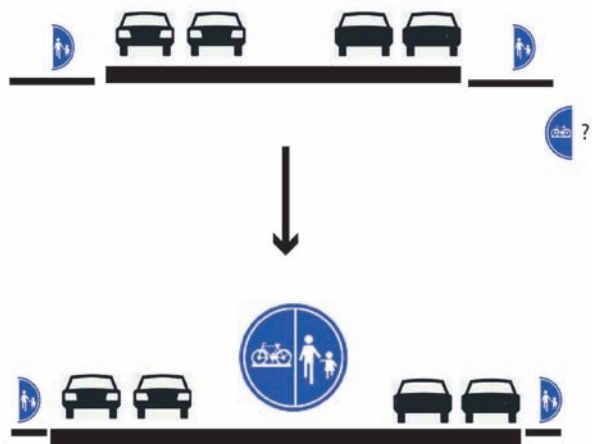


verschuiven

De gebruikers van de weg worden
verschoven:

- fietsers en voetgangers worden centraal geplaatst en krijgen een overmaatse fiets- en voetgangerszone (+5m)
- gemotoriseerd verkeer verschuift naar de zijkant
- parkeren gebeurt achter de kolomverlichting
- een utilitaire voetgangerszone aan de perceelsgrenzen maakt het profiel compleet

In dit voorstel staat niet de wagen centraal, maar de zwakke weggebruiker. Hun veiligheid zal hierdoor ook toenemen, door het feit dat ze zichtbaar worden.



bewaren



verschuiven



omvormen

De Baron de Vironlaan wordt omgevormd naar een Zone 30.

Hiermee geeft de gemeente een sterk signaal aan ieder die de gemeente binnenrijdt: hier staat de voetganger en fietser centraal.

Het drukke verkeer op de Ninoofse steenweg haalt actueel in drukke periodes een gemiddelde dat nog veel lager ligt dat 30km/h.

De B. de Vironlaan is te vaak de laan waar men terug hogere snelheden opzoekt.



verwijderen

Er wordt zo min mogelijk verwijderd. De bestaande betonnen bestrating wordt als onderfundering voor de nieuwe bestrating aangewend.

ZONE



bewaren



verschuiven



omvormen



verwijderen



toevoegen

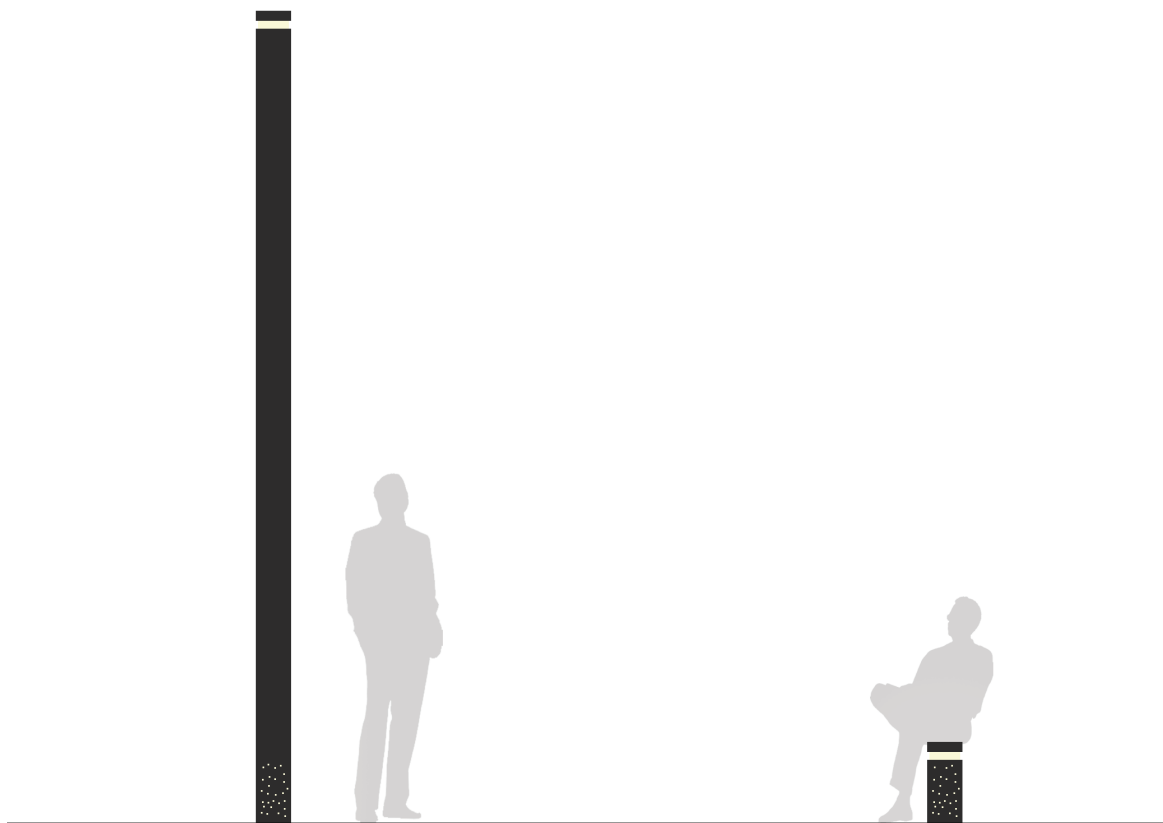
De kolomverlichting is een toevoeging.

Naarmate men de helling opgaat of afdaalt zal de verhouding tot deze elementen wijzigen.

Op het hoogste punt is de verlichting niet hoger dan een straatpaaltje.

op het laagste punt van de helling is de verlichting ongeveer gelijklopend met de kroonlijsten van de woningen.

De kolommen zijn opgebouwd uit gelakt staal.



bewaren



verschuiven



omvormen

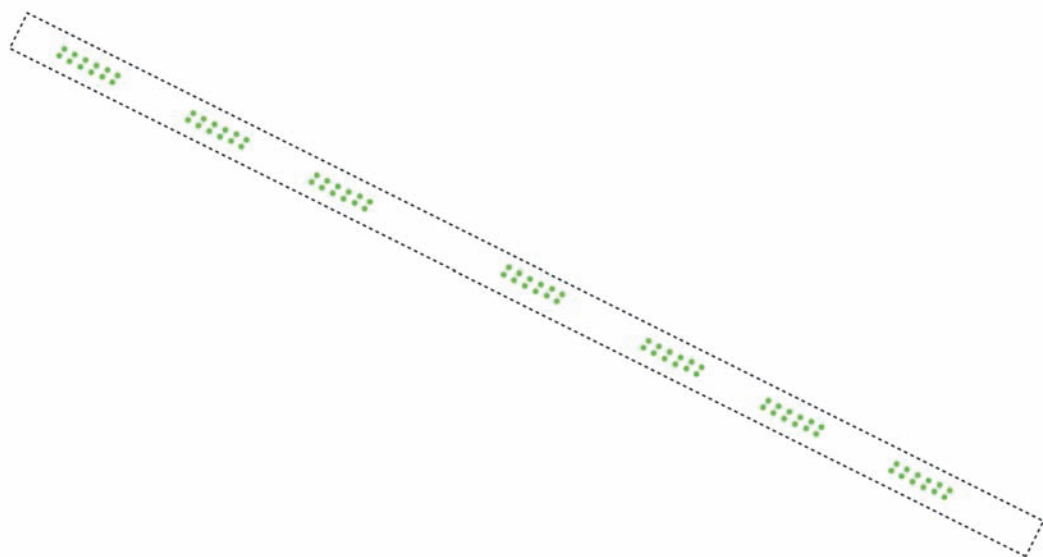


verwijderen

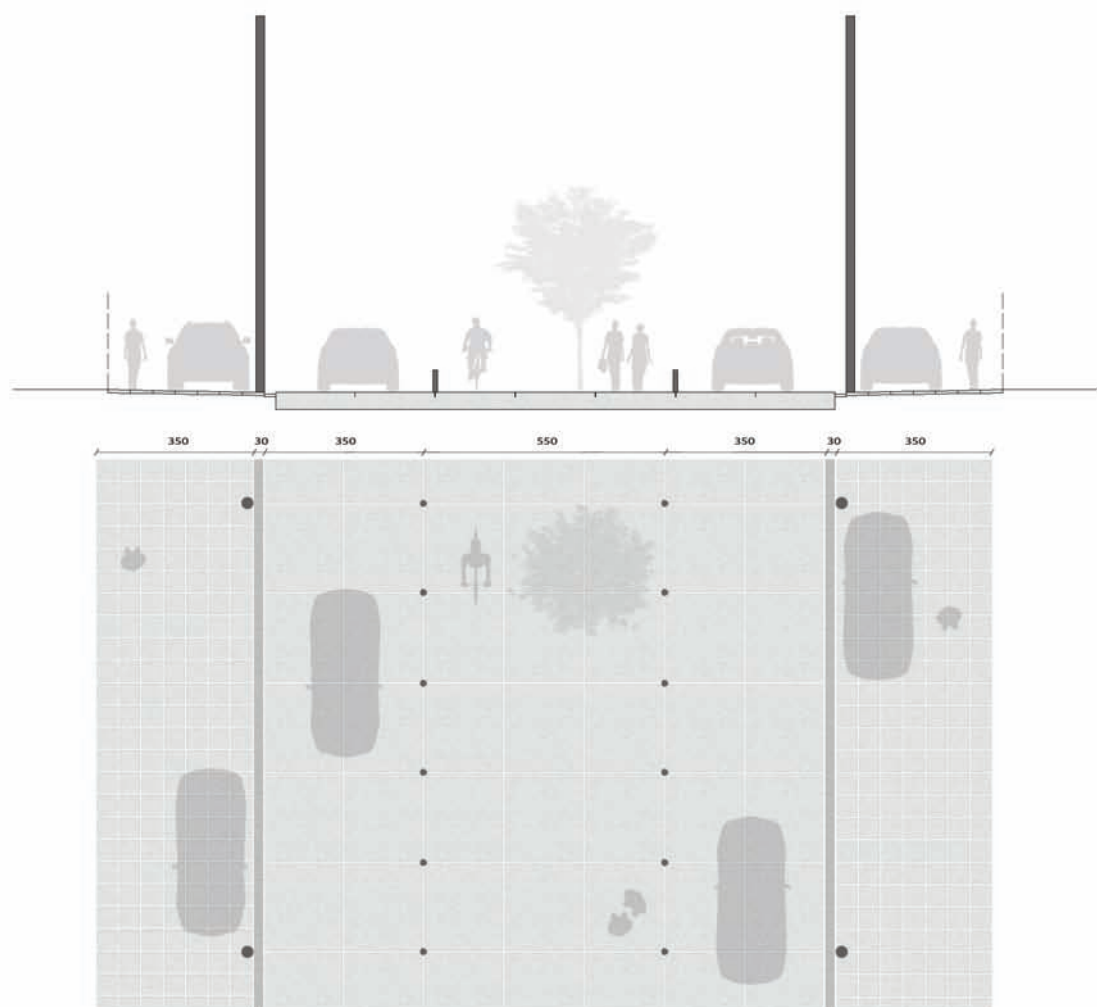


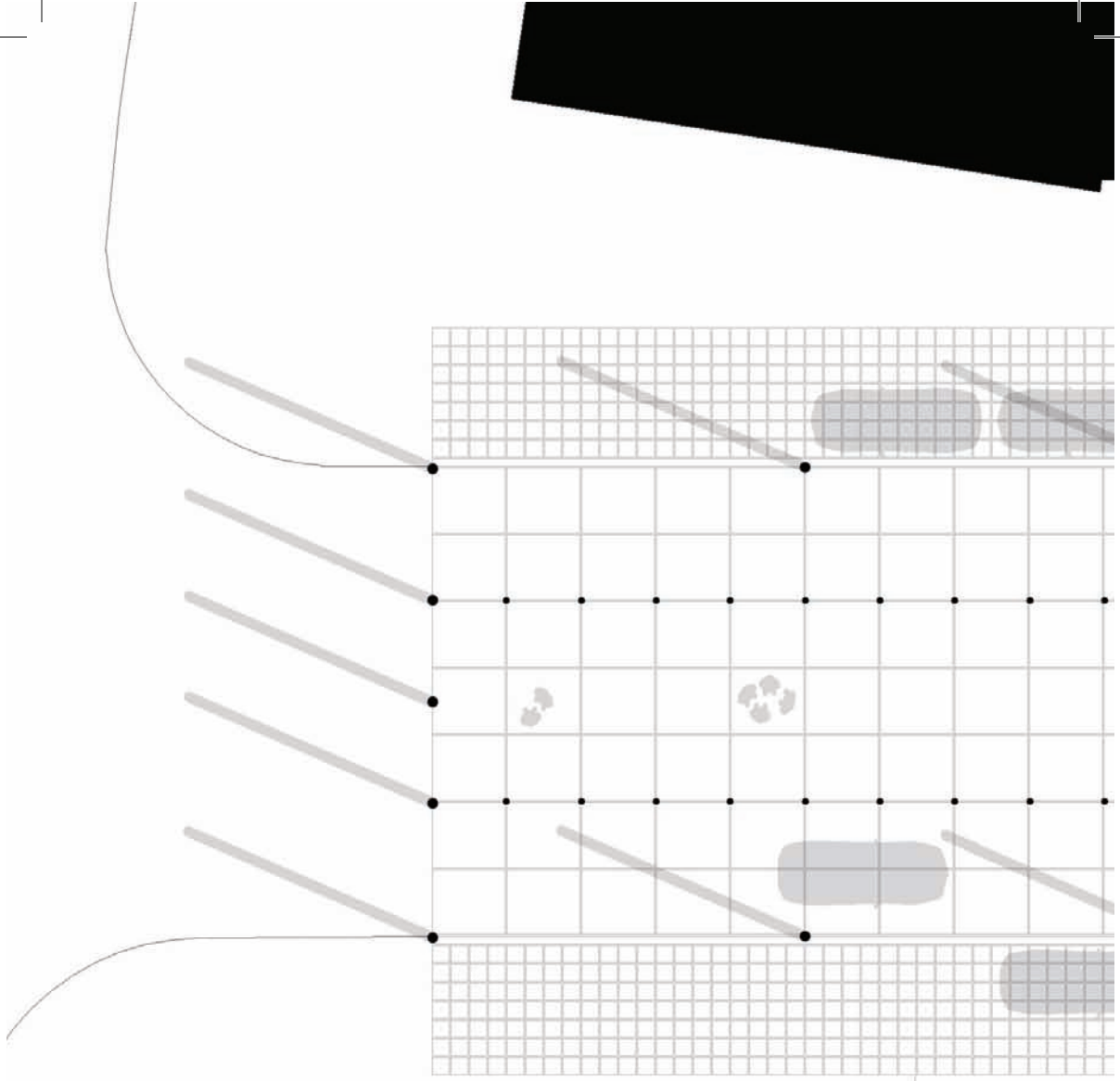
toevoegen

Centraal worden laagstammige, streekgebonden bomen geplant in kleine gehelen. Door deze centrale plaatsing zijn de bomen erg zichtbaar.

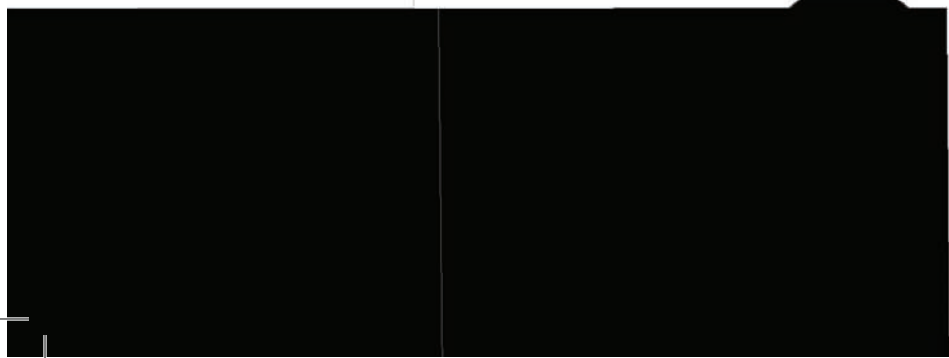
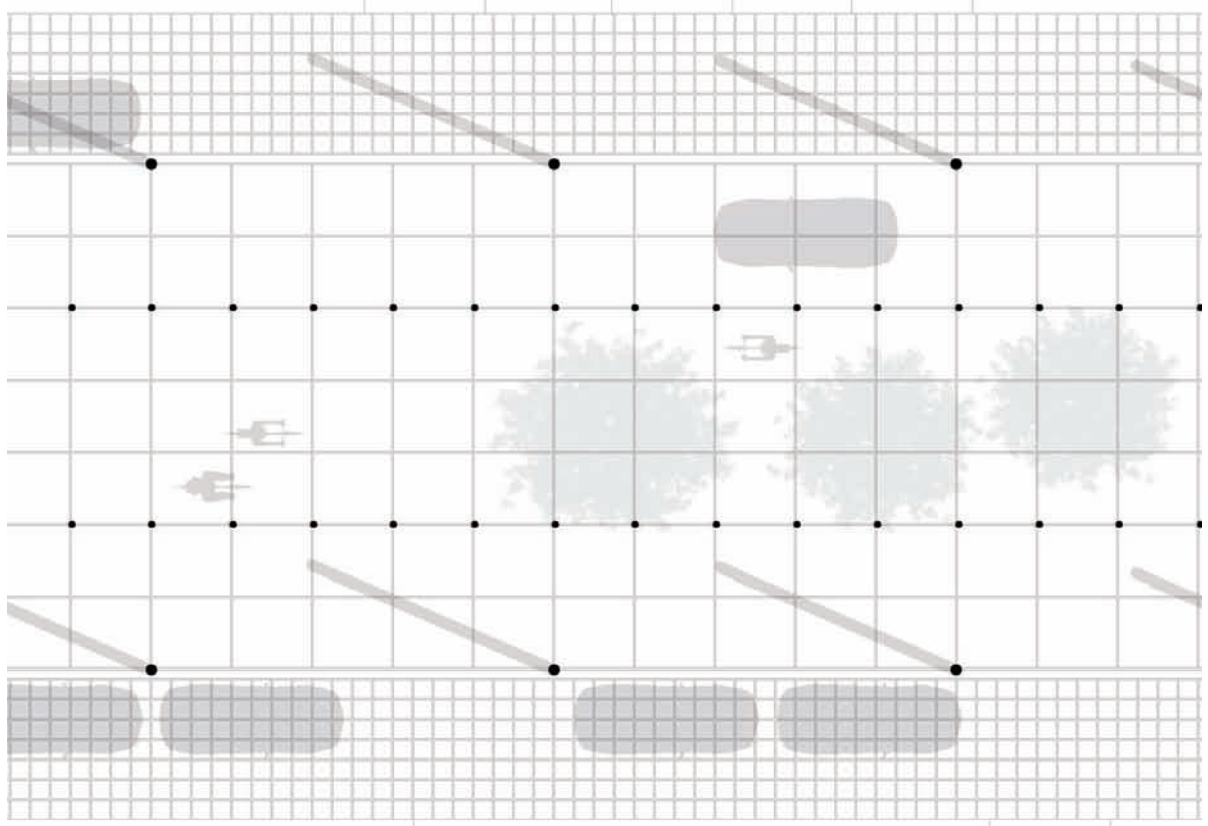
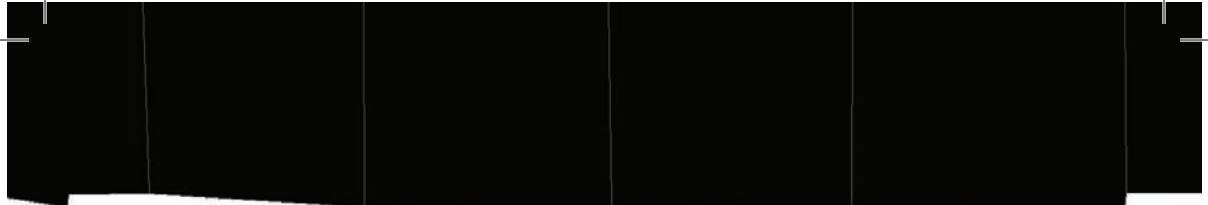


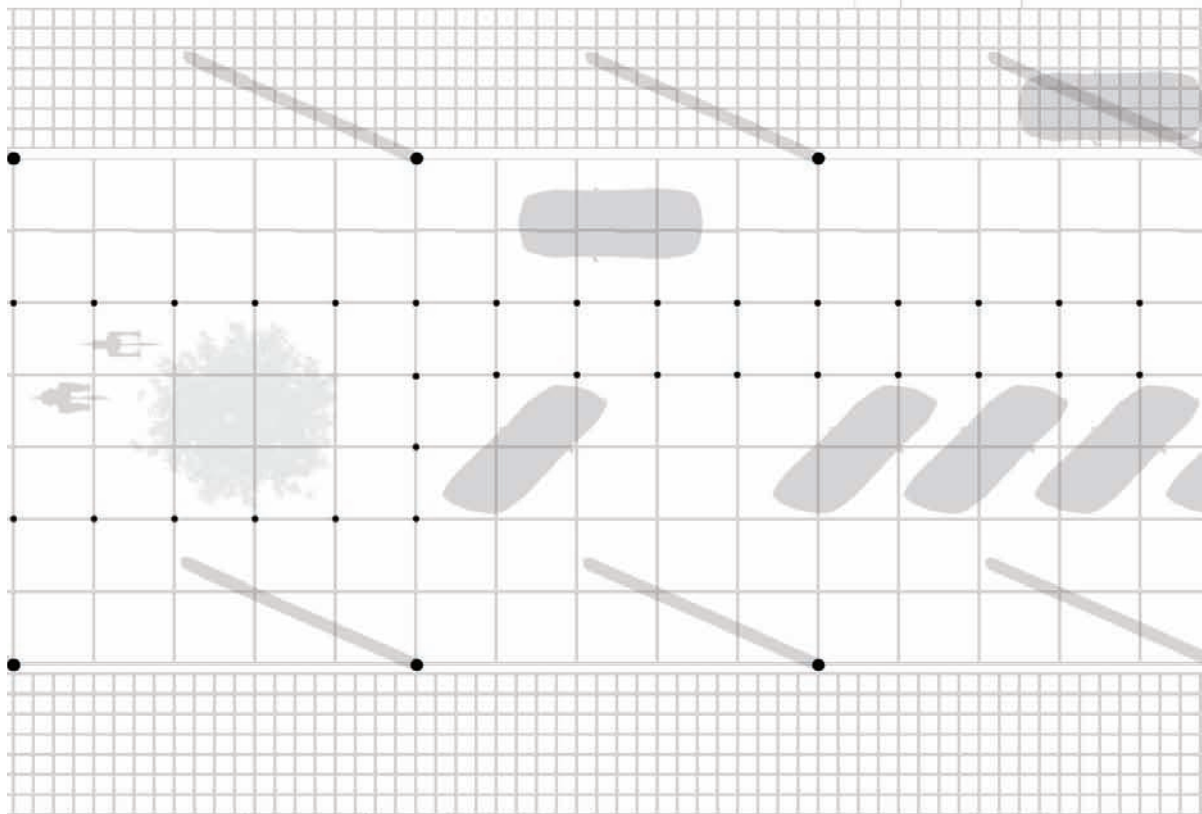
typesnede



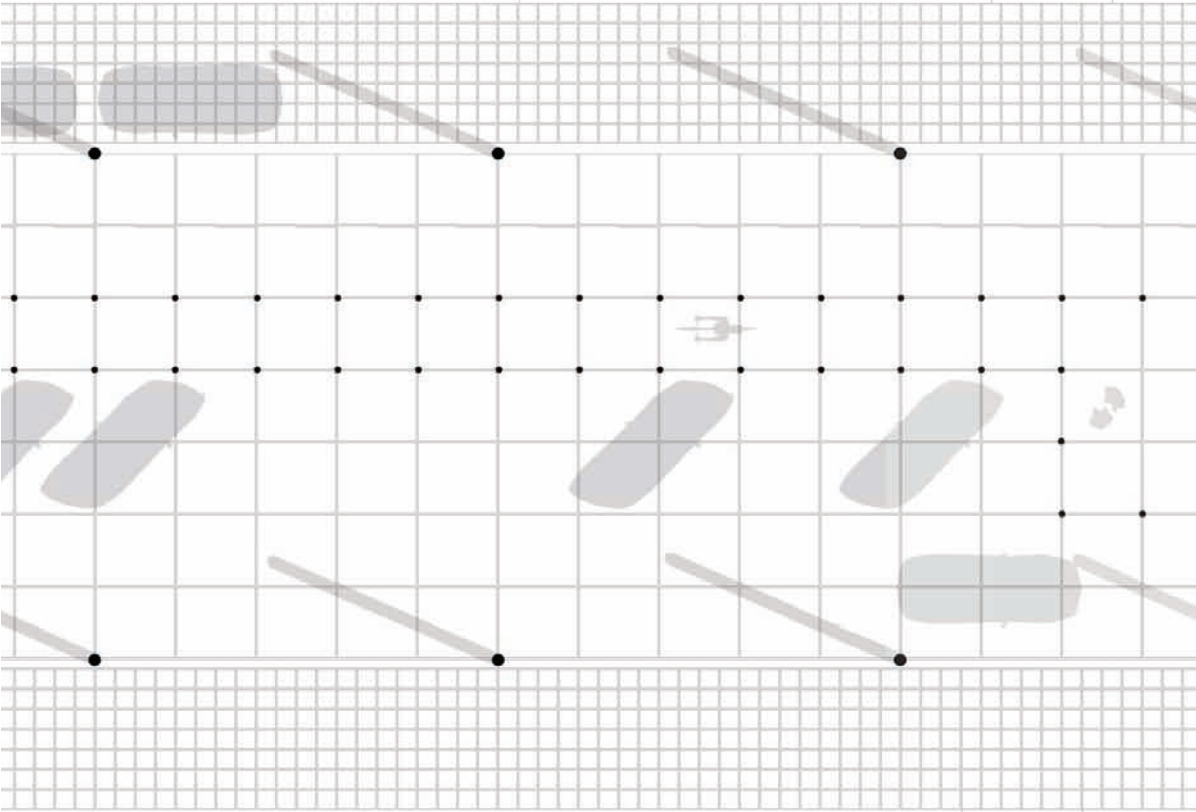


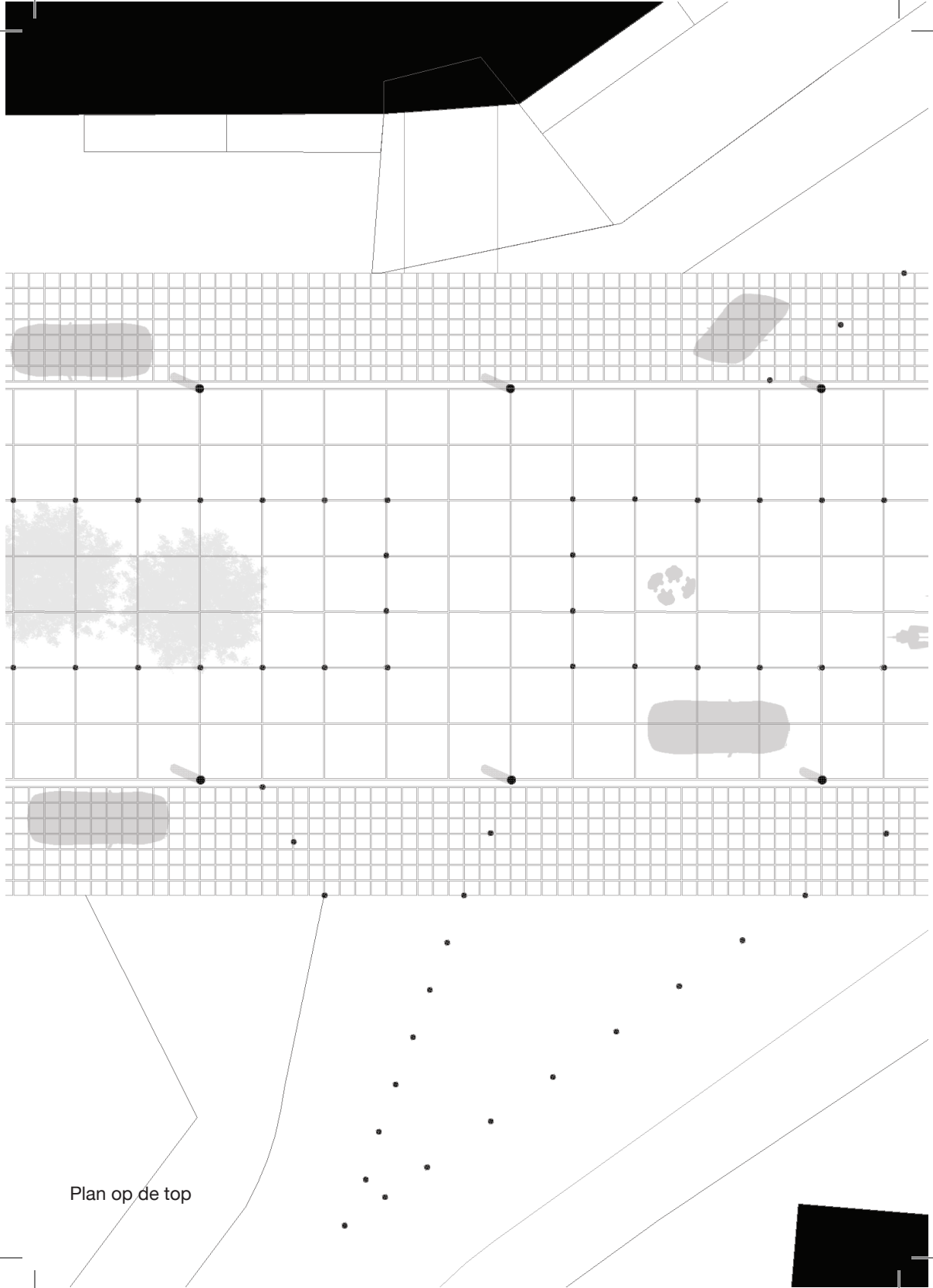
Plan aan het kasteelpark



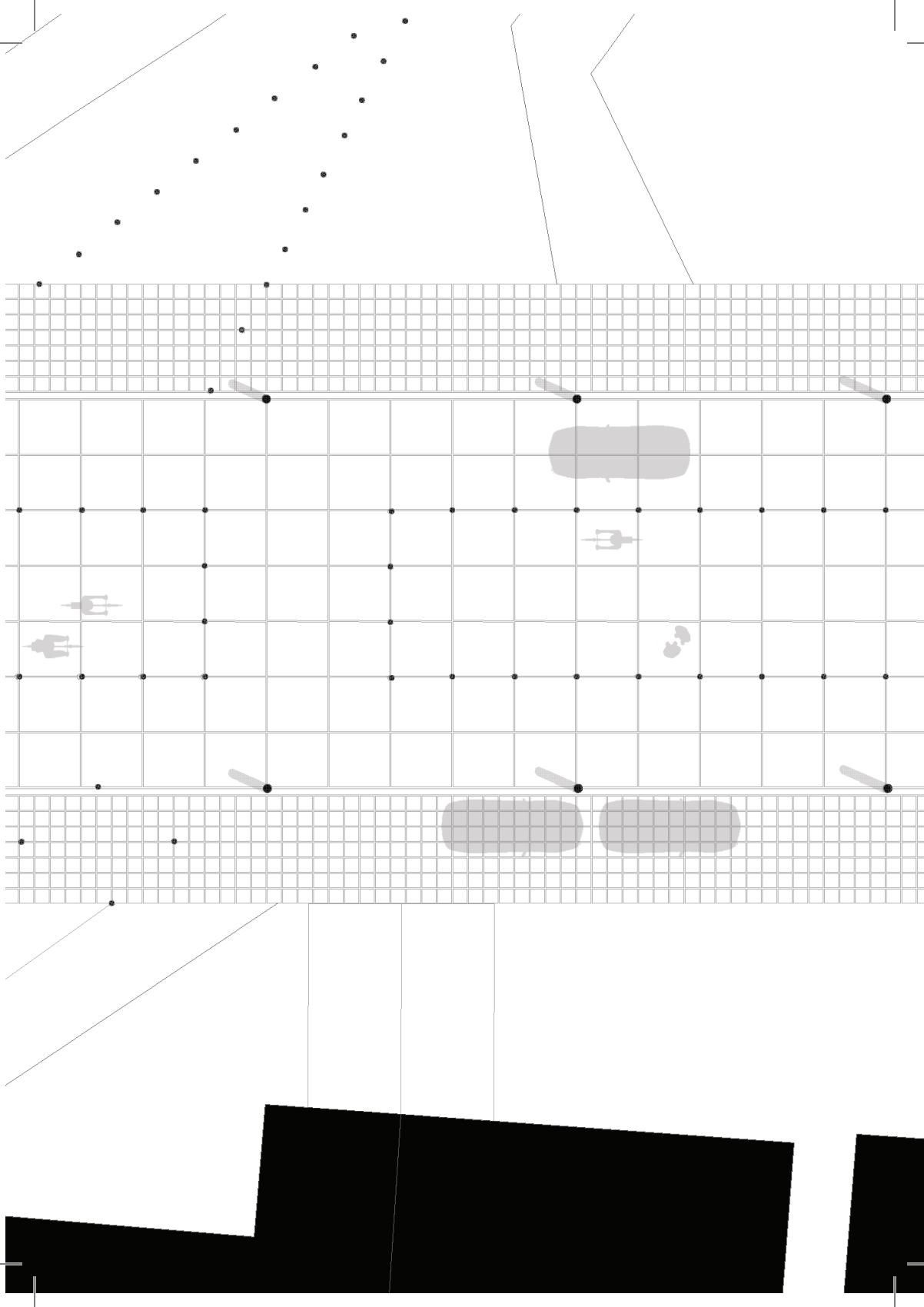


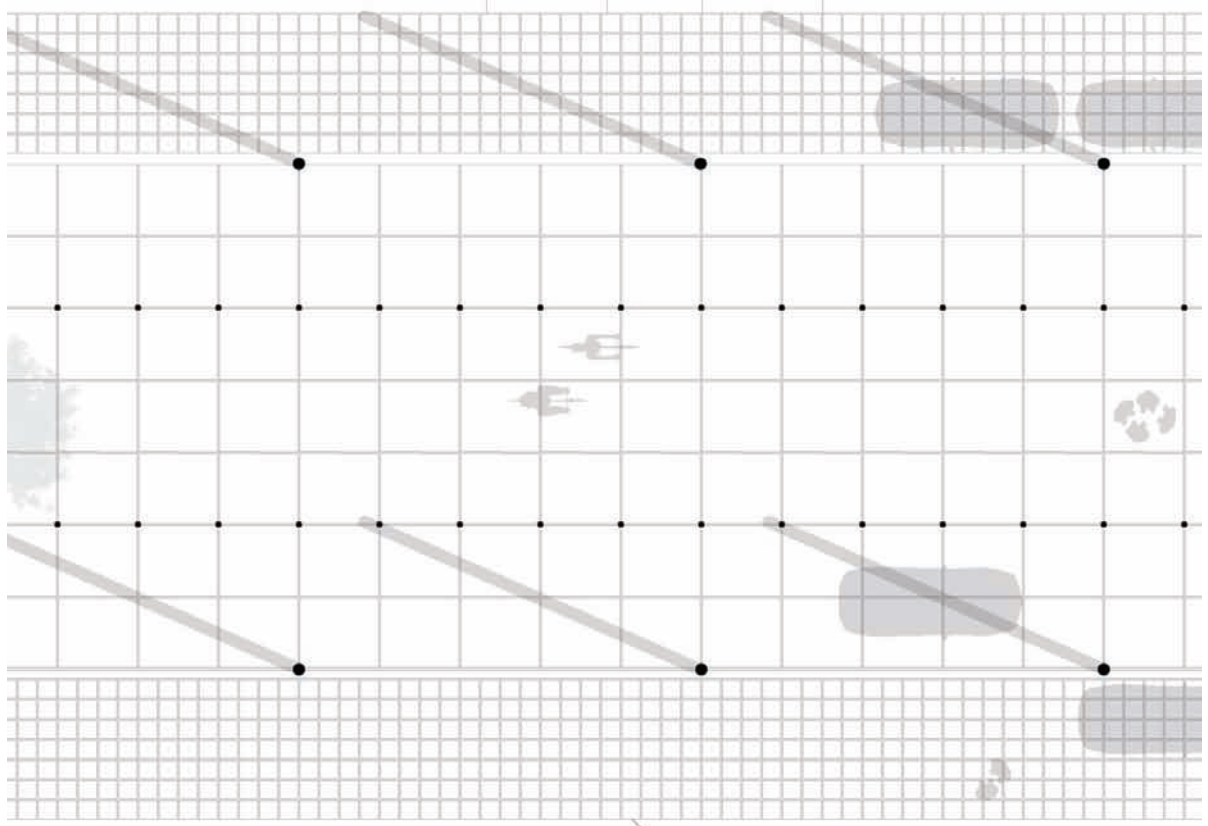
Plan halfweg de helling





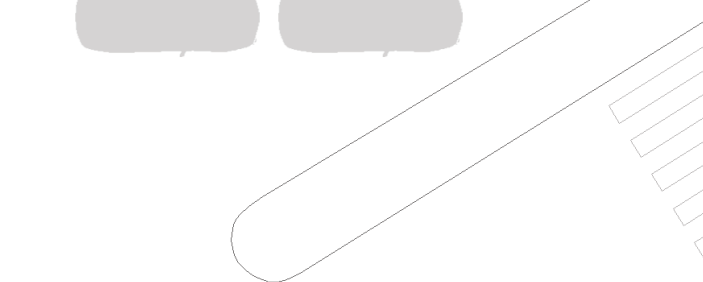
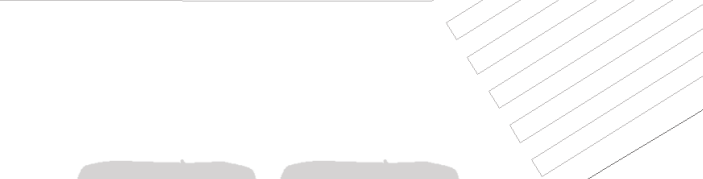
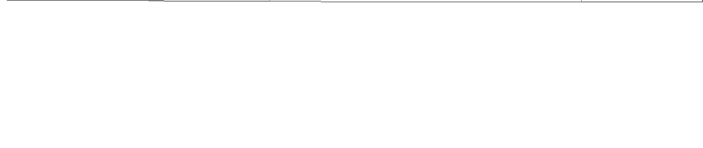
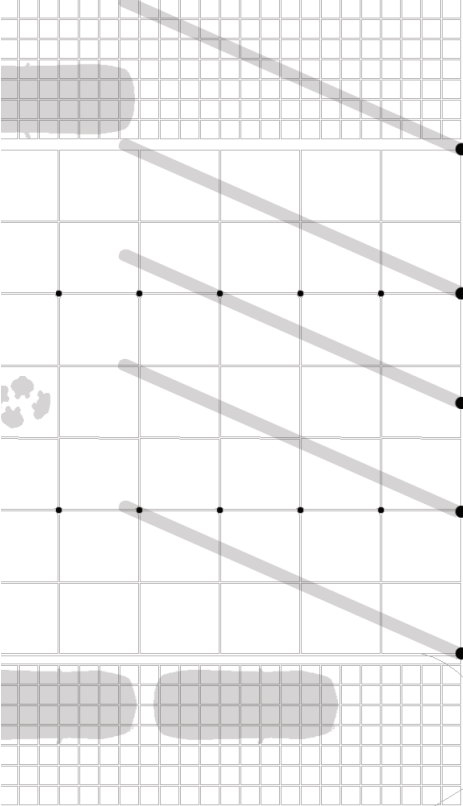
Plan op de top

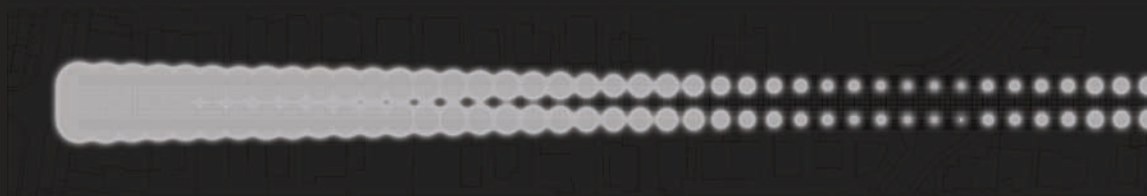




Plan aan de Ninoofse steenweg



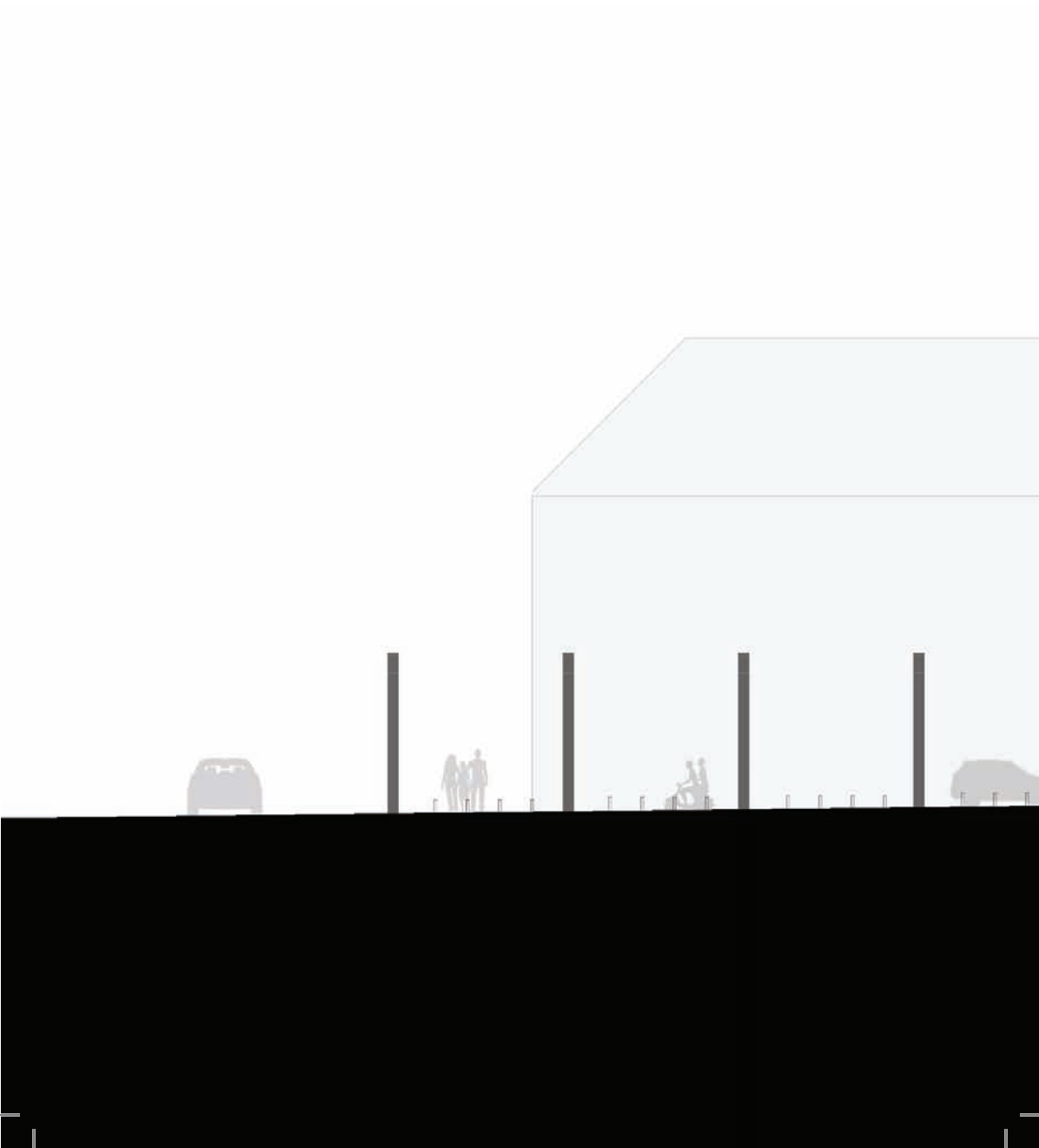


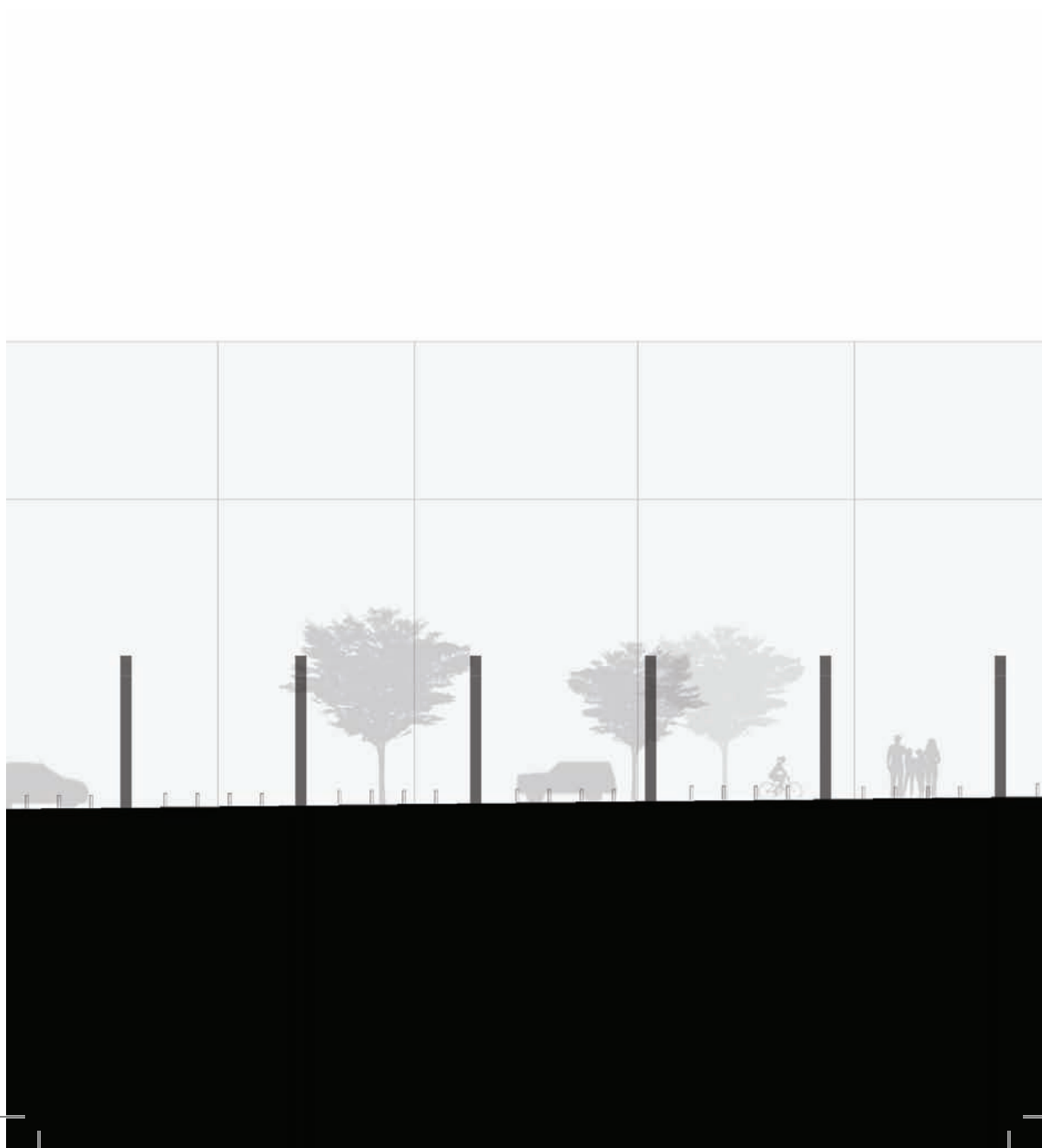


Lichtplan



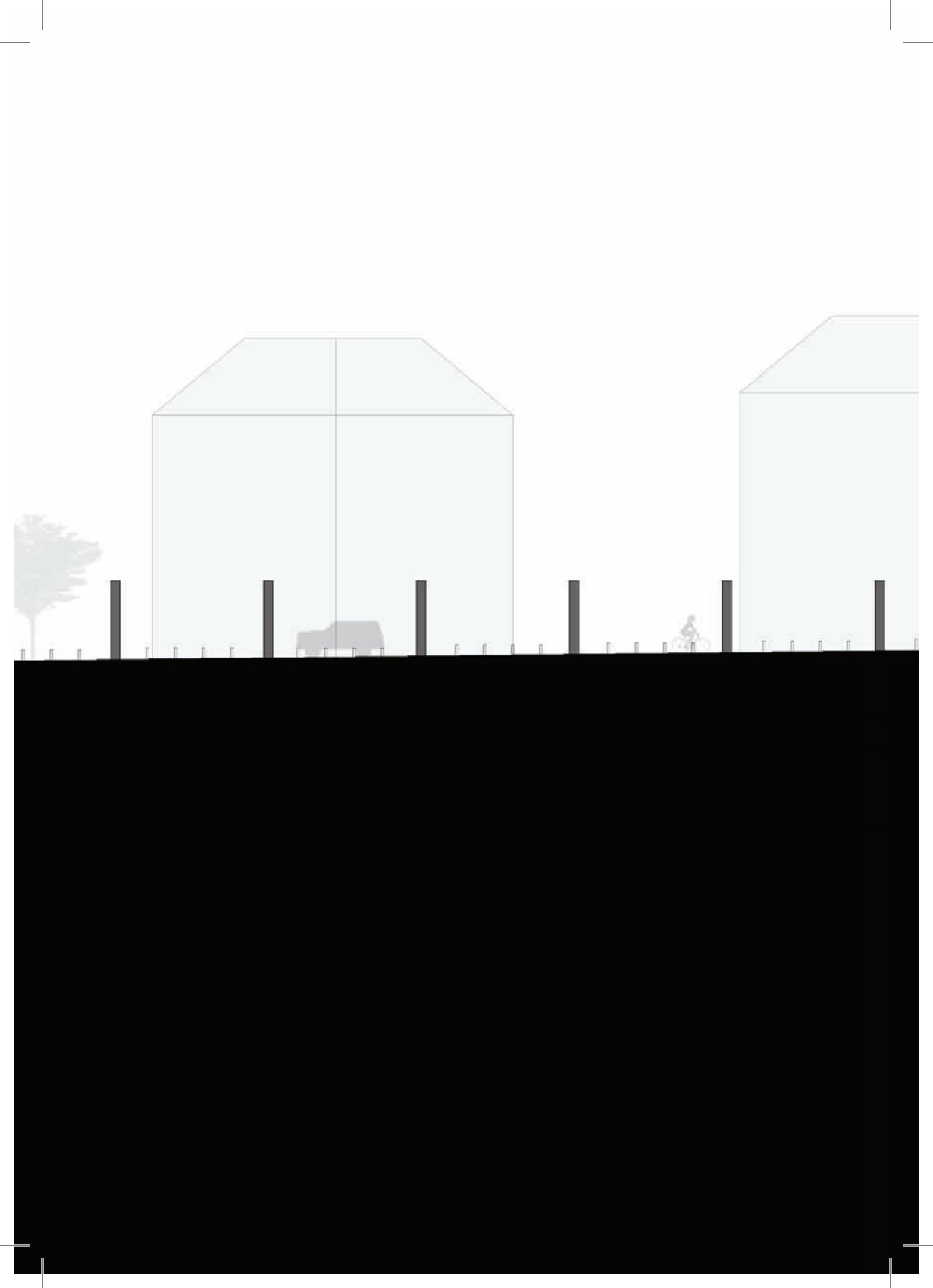
langssnede 1: aan de Ninoofse steenweg



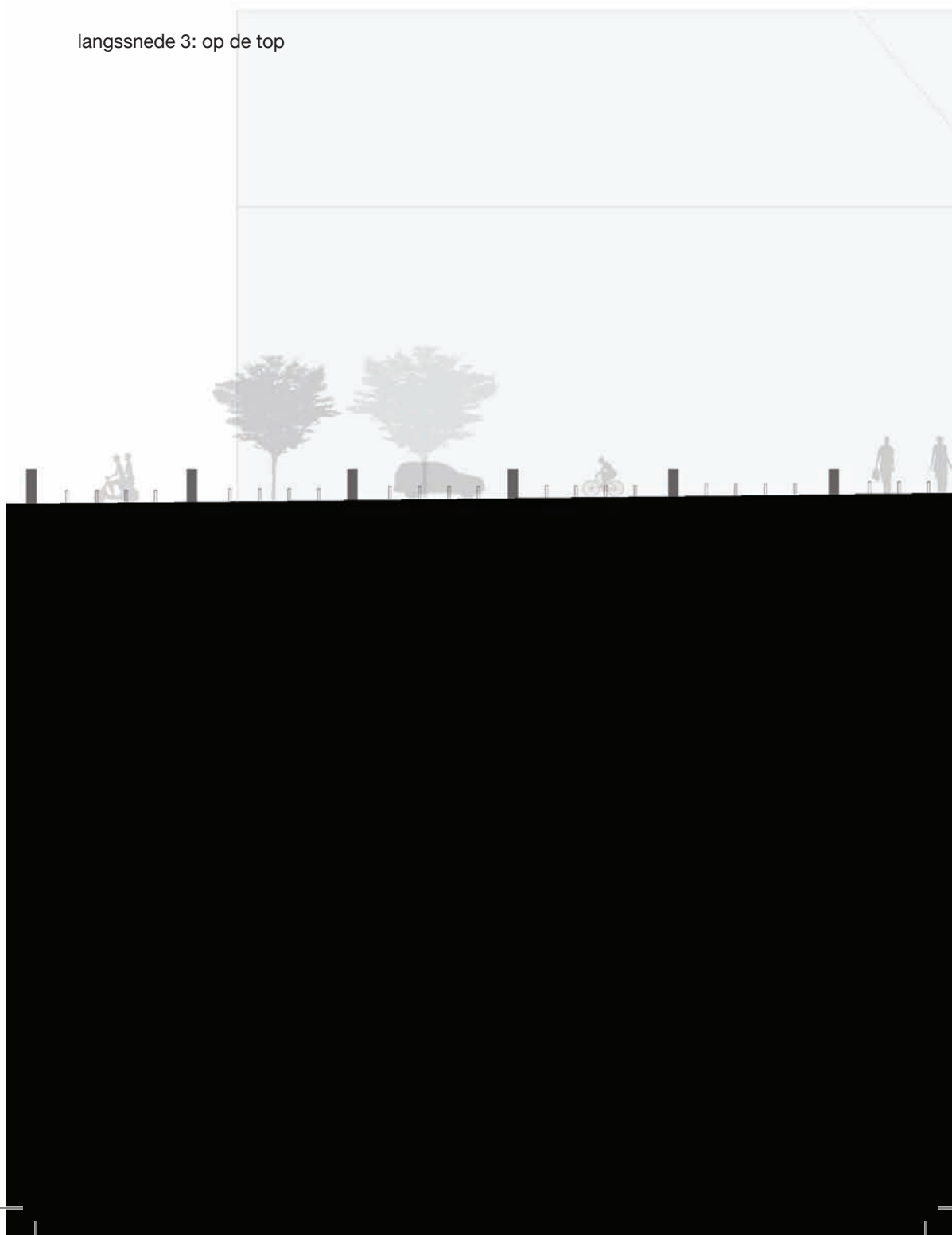


langssnede 2: halfweg de helling



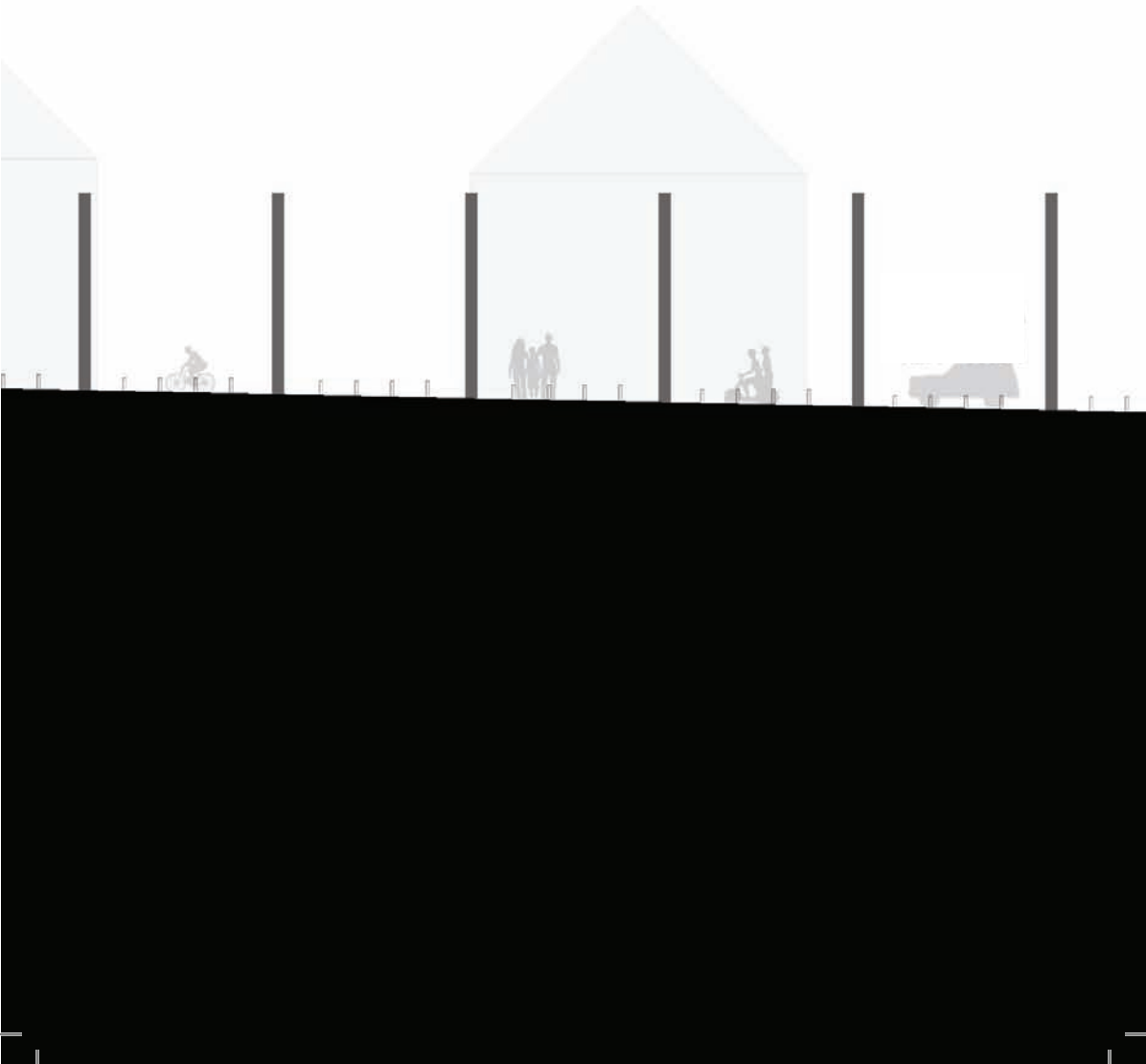


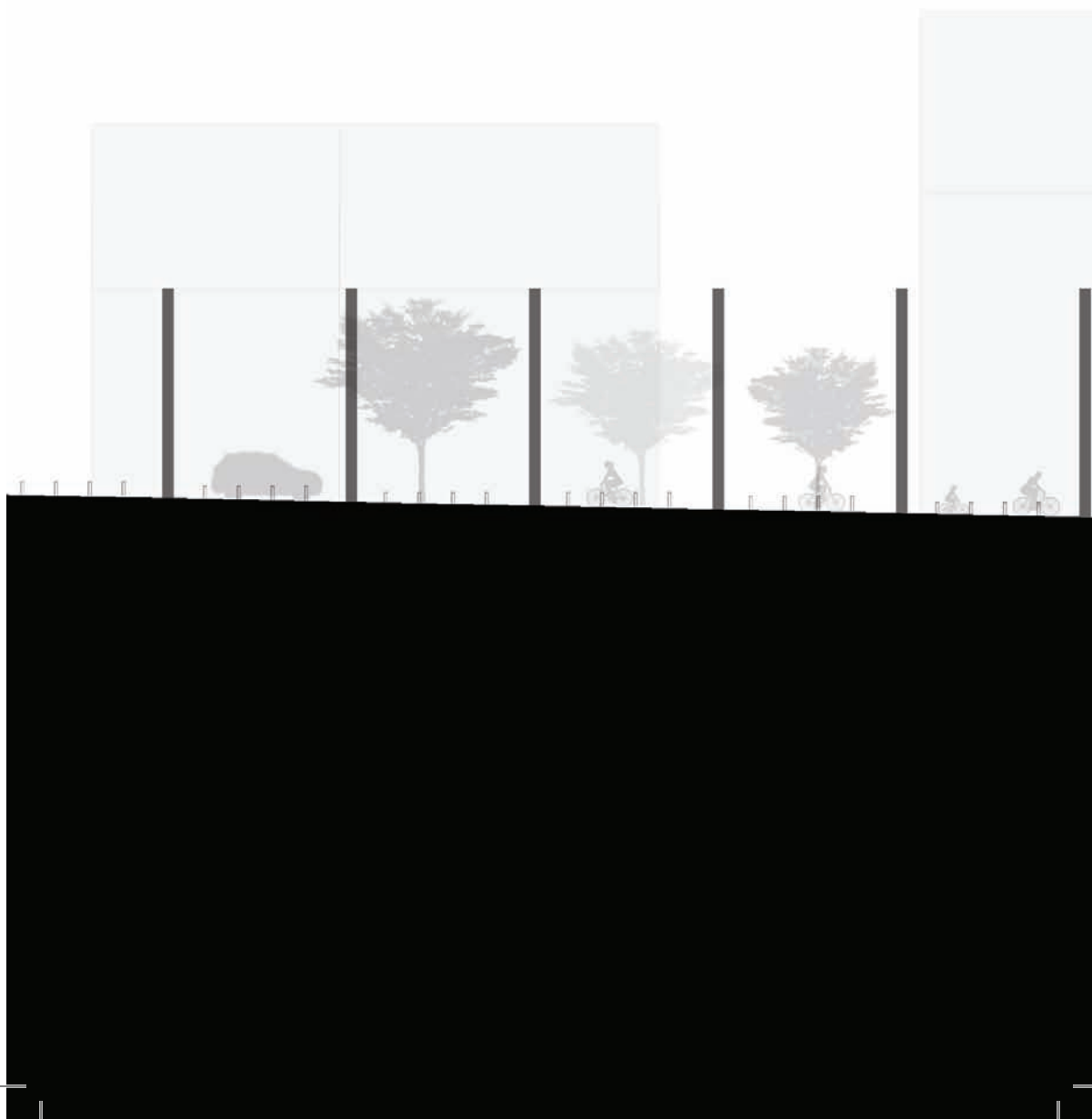
langssnede 3: op de top





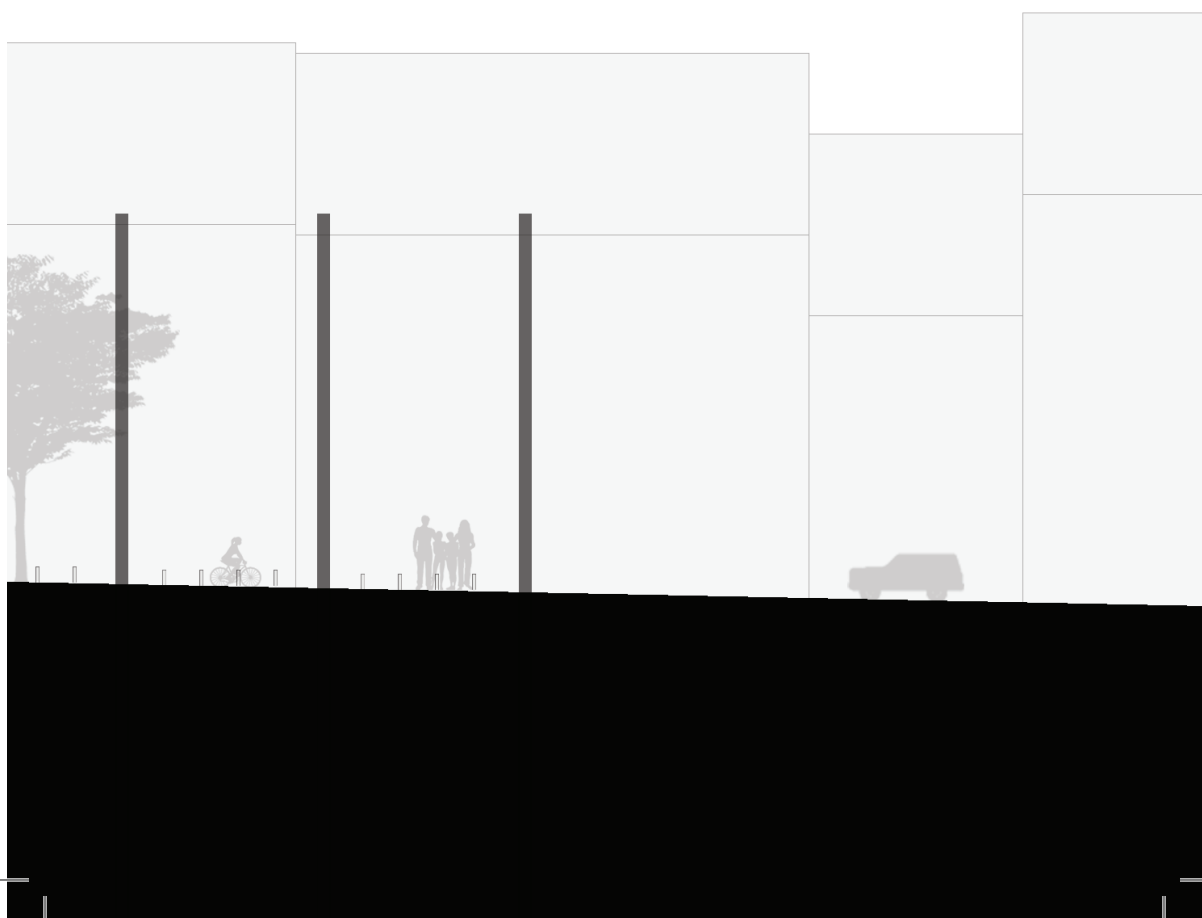
langssnede 4: halfweg de helling





langssnede 5: aan het Kasteelpark





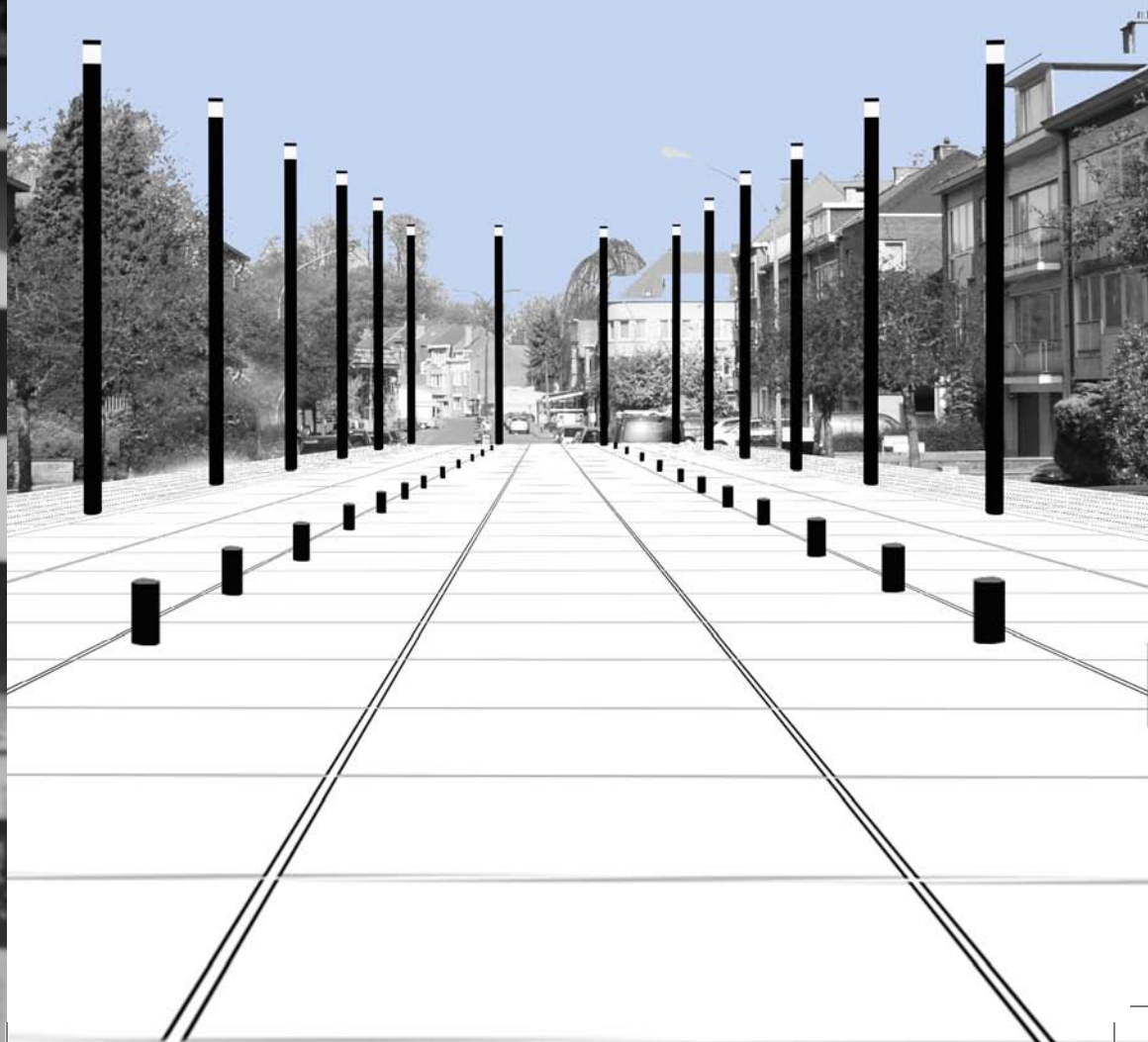
Ninoofse steenweg:

- drukte
- chaos



Baron de Vironlaan:

- rust
- overzicht



Zicht van aan het Kasteelpark



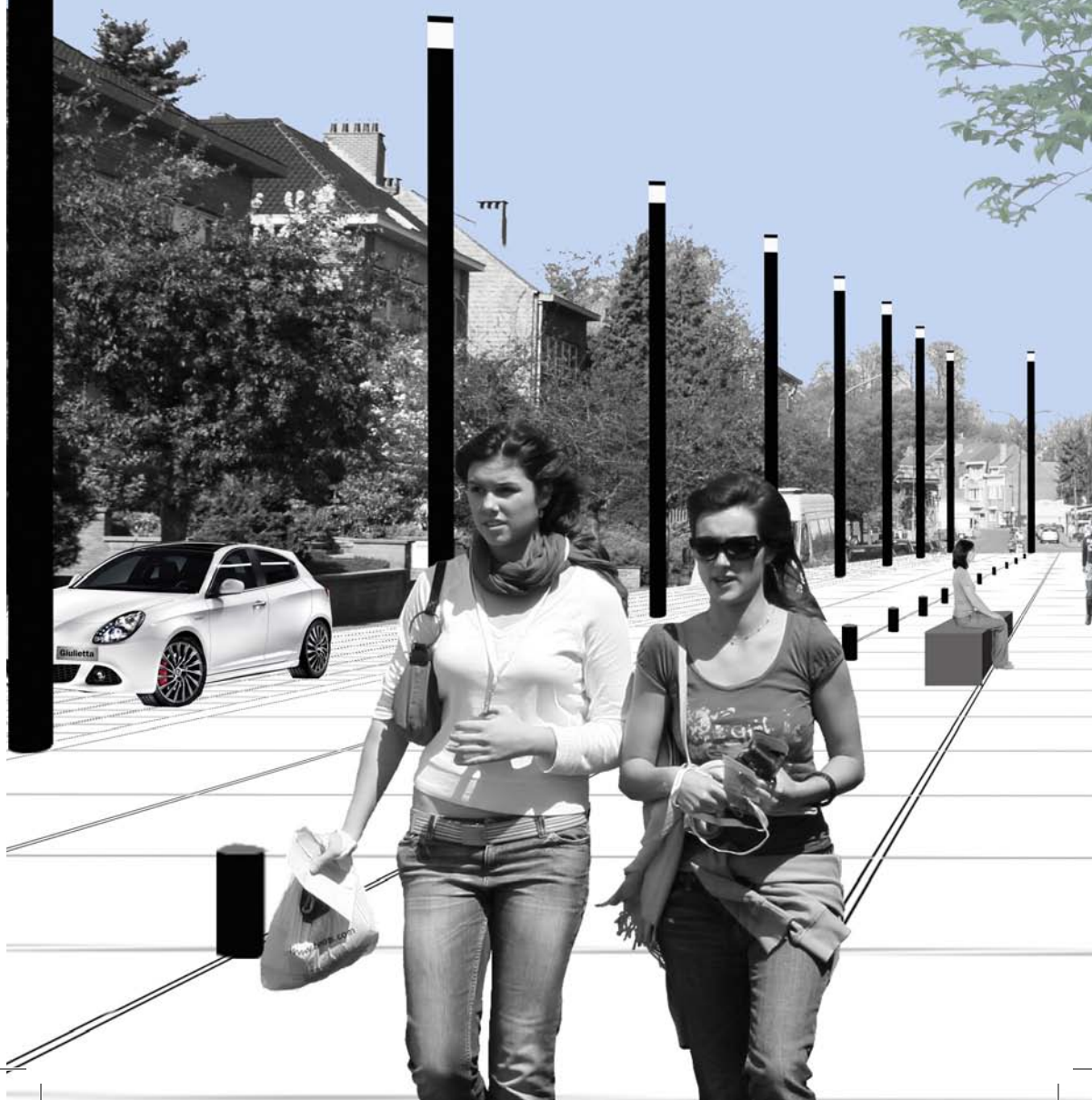


Zicht van aan de Ninoofse steenweg





Zicht halverwege





Open Oproep 2009

“Posities in het landschap”

Thema's en Proces

Boekdeel 2

Index

6. Parkeerbeleid

7. Mobiliteit

8. Morfologie

9. Materialiteit

10. Overzichtskaart

11. Proces

11.1 fasering & planning

11.2 raming

11.3 duurzaamheid

11.4 kostenbeheersing

11.5 plan van aanpak & communicatie

6. Parkeerbeleid

> Het masterplan zal een parkeerbeleid omvatten.

Als eerste aanzet worden volgende principes naar voor geschoven:

- de bestaande parking aan de Oude Smitsestraat is een ruimte die actueel onafgewerkt is.

Door het bouwblok te voltooien bestaat de mogelijkheid om een ondergrondse parking te realiseren onder te ontwikkelen appartementen.

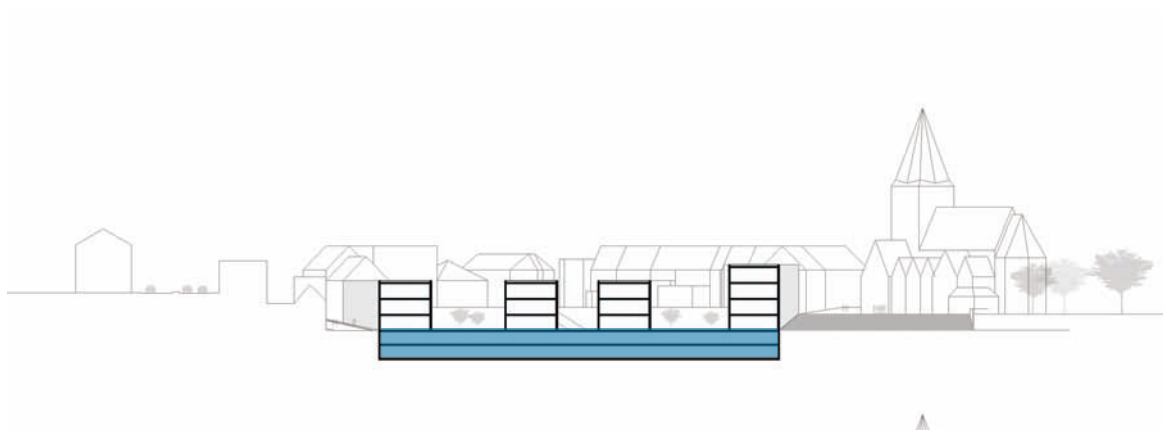
Voor de gemeente kan dit een budgetneutrale onderneming betekenen, een verdichting van de kern en het verhogen van de beeldkwaliteit van de gemeente op een zichtlocatie.

De financiering van het publieke deel van de parking kan op verschillende manieren tot stand komen:

- parking gebouwd met grondaandeel van de verkoop van de gronden
- betalend parkeren
 - in eigen beheer
 - in concessie

Het aandeel voor de nieuw te realiseren wooneenheden valt onder de verantwoordelijkheid en het risico van de ontwikkelaar.

Een voorbeeld is de ondergrondse parking Sluisberg te SintTruiden.



- in de Verheydenstraat wordt kortparkeren of betalend parkeren geïntroduceerd.

- de parkeerplaatsen op het plein aan de kerk worden opgenomen in de parking Oude Smidsestraat.

- een perimeteronderzoek is noodzakelijk om betalend parkeren te evalueren.

- de parkeerplaatsen op het plein aan de Kasteelstraat (aan de scholen) worden gedeeltelijk opgenomen in de parking Oude Smidsestraat.

De resterende parkeerplaatsen worden enkel op gezette tijdstippen opengesteld (bvb. weekends of tussen 7 en 19u op weekdays) en betalend/kortparkeren.

Deze pleinen zijn beeldbepalend en potentieel onveilig (scholen) indien er intensief wordt geparkeerd.

- een 'randparking' wordt georganiseerd in de parkrand van het Kasteelpark. Deze parking is bestemd voor bezoekers van de hoeve, het Kasteel de parken.

- parkeren op de Baron de Vironlaan verandert niet, uitgezonderd extra parkeermogelijkheden ter hoogte van de Post, op de middenzone van de nieuwe aanleg. (kortparkeren)



7. Mobiliteit

7.1 Zwakke weggebruikers.

> de klemtoon worden verlegd:

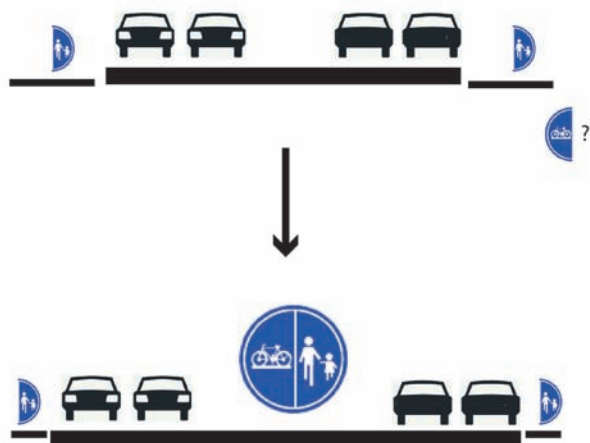
de overmaat die in de openbare ruimte aanwezig is, moet ten dienste komen van de zwakke weggebruiker.

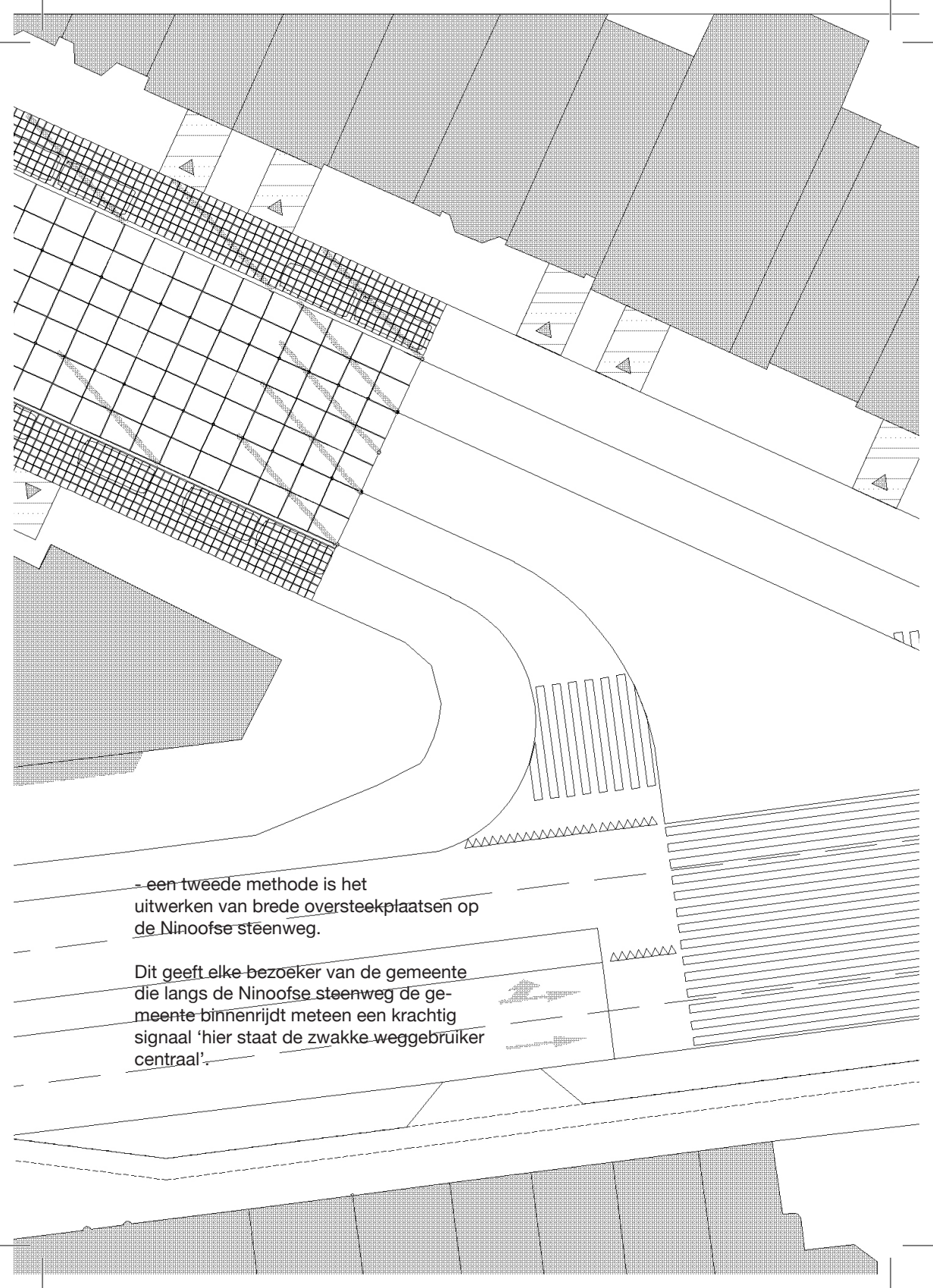
Dat kan op verschillende wijzen worden geïmplementeerd.

- bvb. Baron dde Vironlaan: de grote breedte wordt gebruikt om centraal een overmeten fietsers- en voetgangerszone aan te leggen.

- de volledige kern van Dilbeek als zone 30 uitwerken is een krachtig signaal.

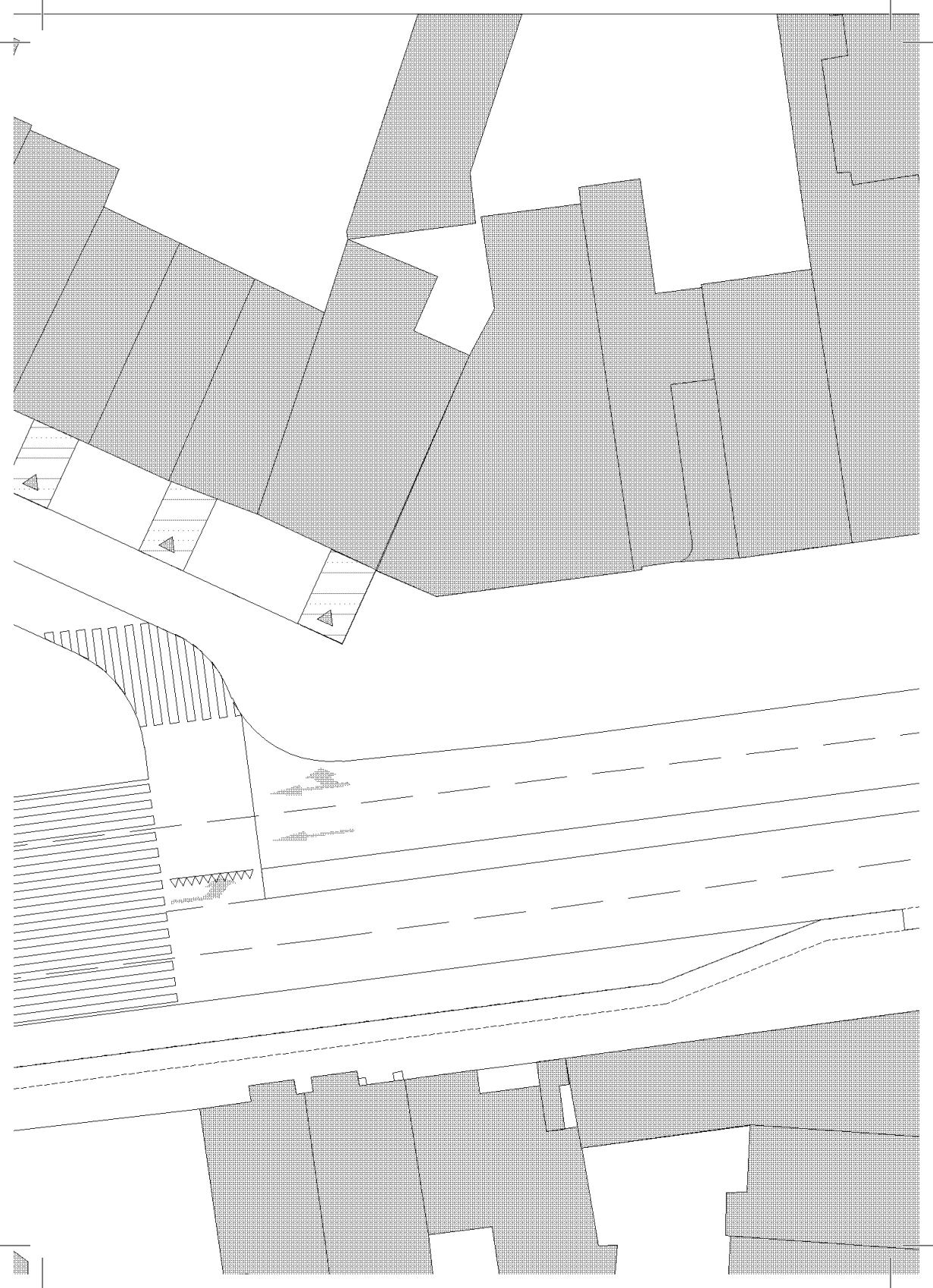
Uitzonderingen toestaan hierop is sterk af te raden.

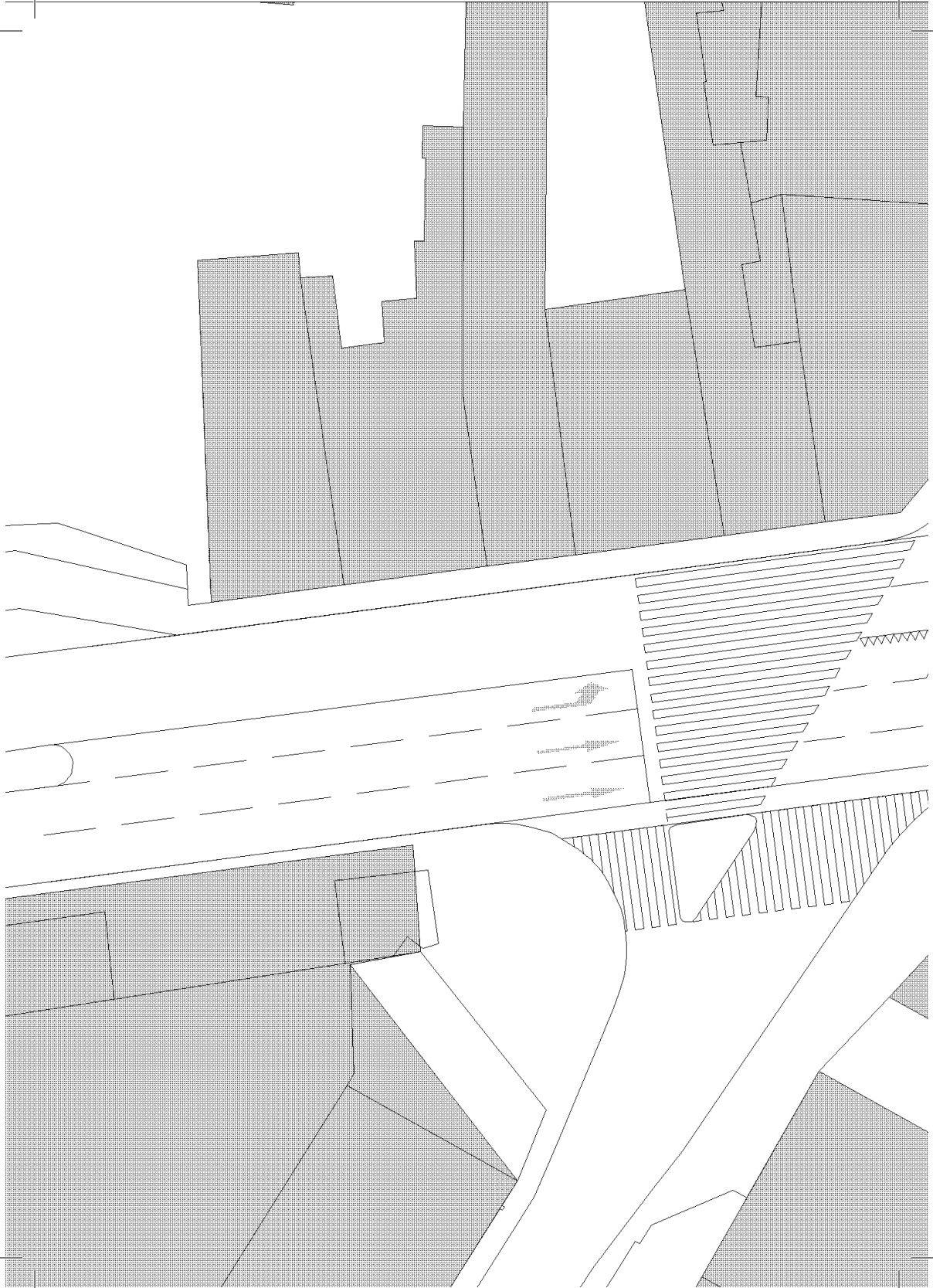


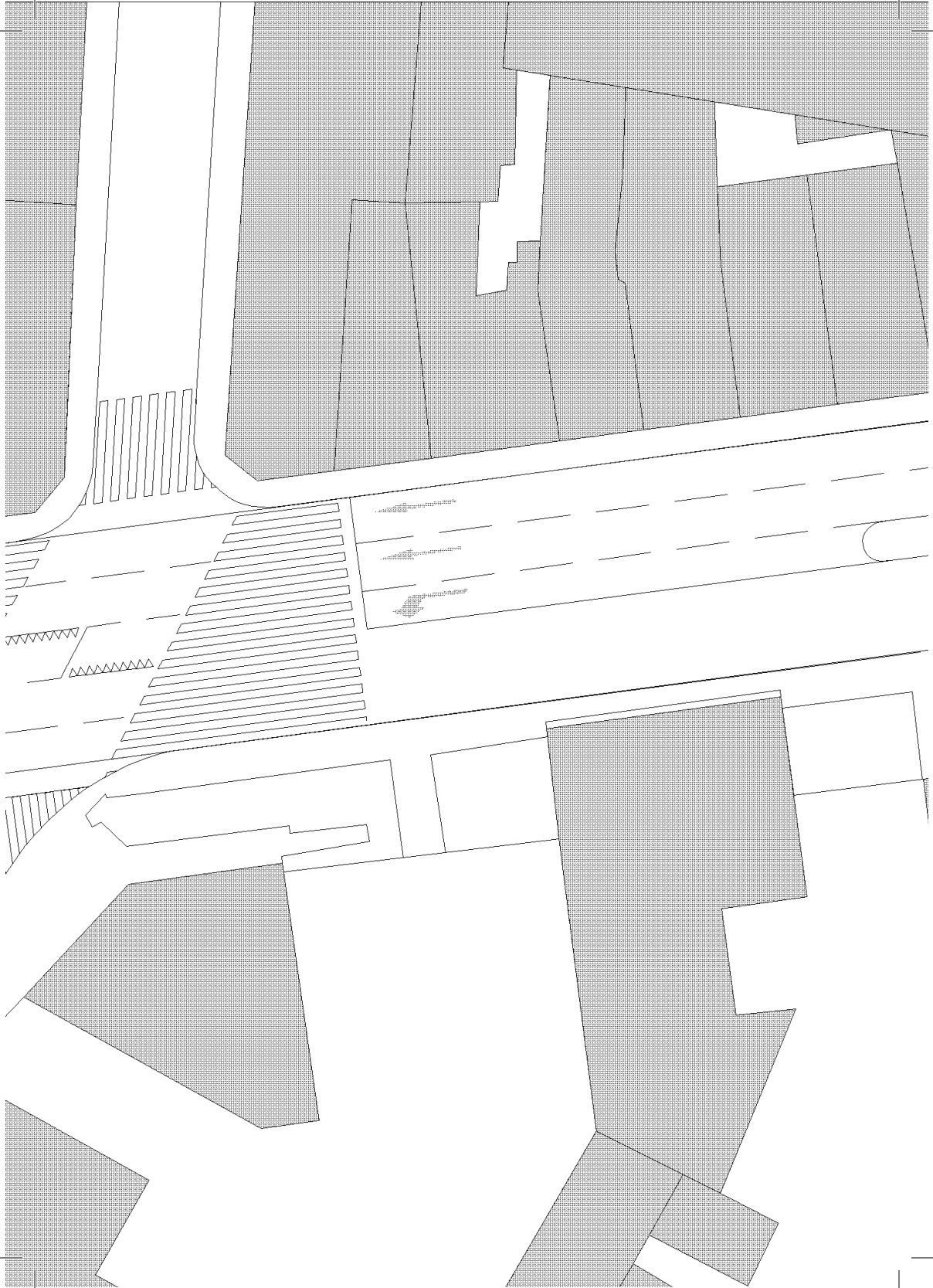


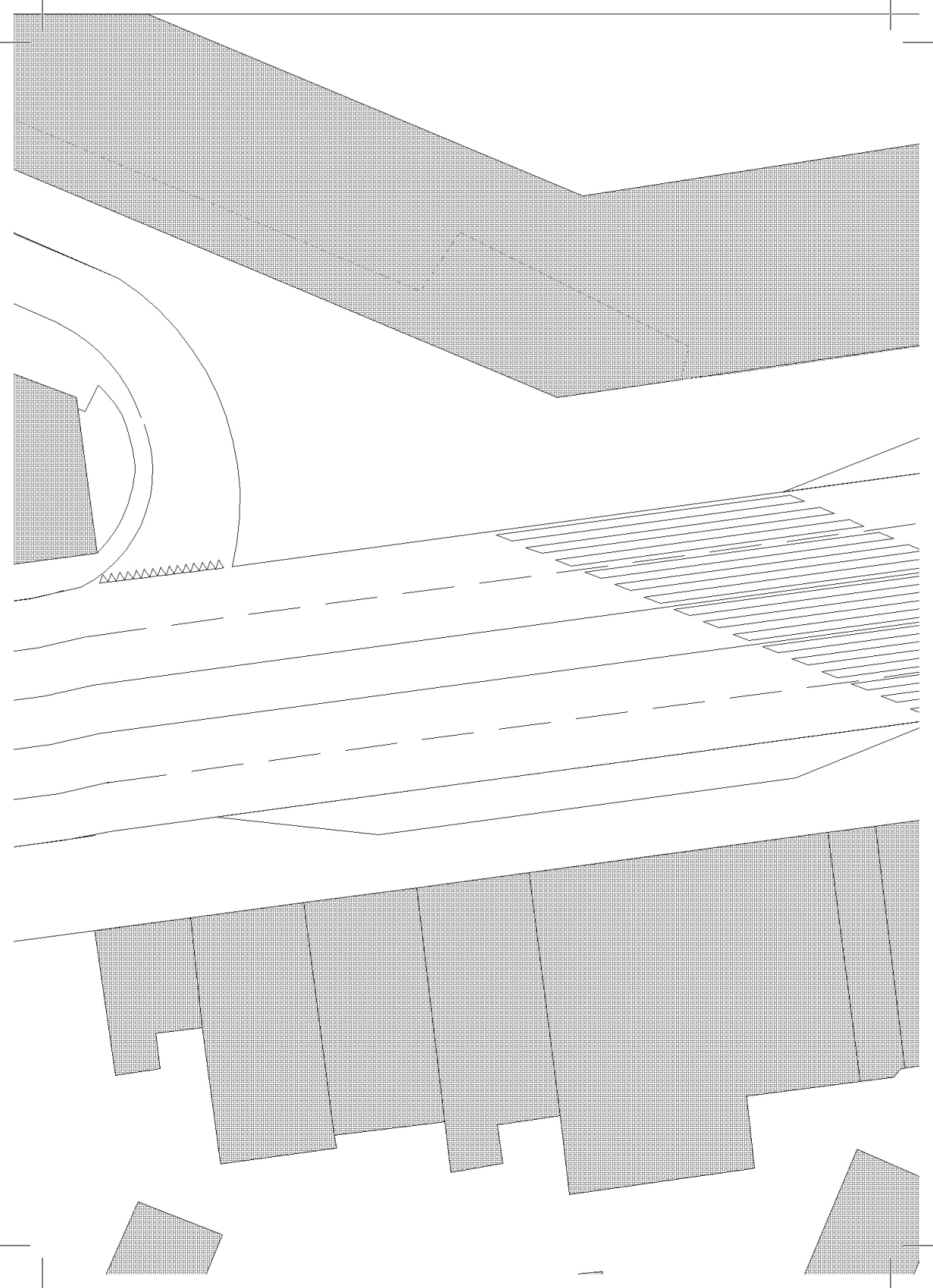
- een tweede methode is het
uitwerken van brede oversteekplaatsen op
de Ninoofse steenweg.

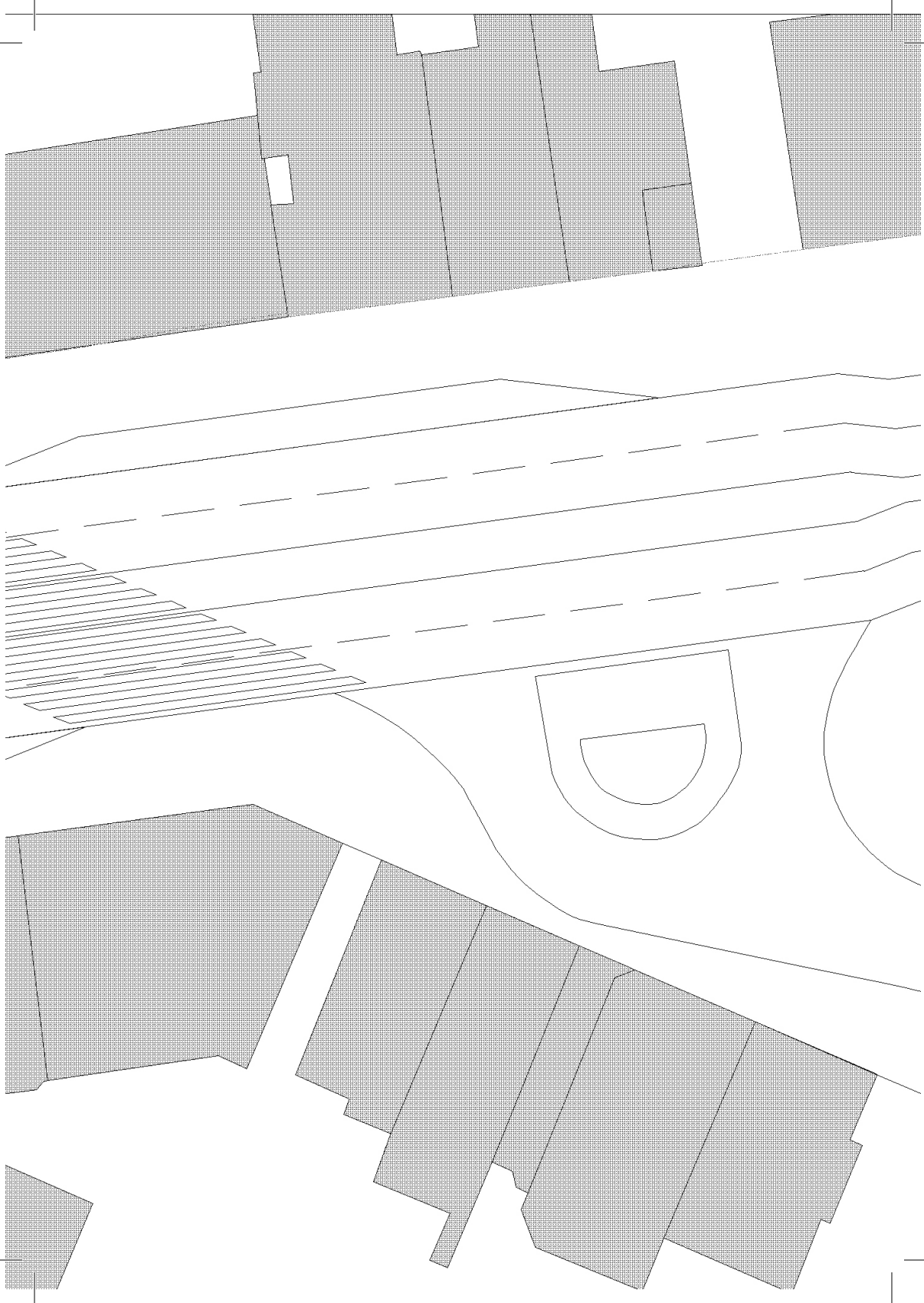
Dit geeft elke bezoeker van de gemeente
die langs de Ninoofse steenweg de ge-
meente binnenrijdt meteen een krachtig
signaal 'hier staat de zwakke weggebruiker
centraal'.















7.2 Openbaar vervoer

De halteplaatsen van het openbaar vervoer moeten een prominentere plaats krijgen in het straatbeeld.

Hierdoor vergroot de toegankelijkheid van het openbaar vervoer.

De landschappelijke kern biedt daar alle mogelijkheden toe. bvb. een goed ontworpen bushalte aan het centrale plein nabij de hoeve.



7.3 Rijrichtingen / Sluipverkeer

- De bereikbaarheid van de gemeentekern vanaf de Ninoofse steenweg is belangrijk.

Tegelijk moet de veiligheid in de buurt van scholen gegarandeerd blijven.

Tot slot moet sluipverkeer worden tegen gegaan.

Om deze drie redenen worden enkele aanpassingen voorgesteld aan de rijrichtingen in de gemeentekern:

- De toegang via de Spanjebergstraat vanop de N8 wordt afgeschaft vanwege:
 - de nabijheid van de scholen
 - de voornaamste fiestenroute loopt via de Spanjebergstraat
 - de beperkte breedte van de straat maakt kruisend verkeer moeilijk
 - sluipverkeer ondersteunende route

De Verheydenstraat wordt een aangename winkelstraat met brede voetpaden en beperkte mogelijkheid tot kortparkeren. De straat wordt enkelrichtingsverkeer. De kern uitrijden naar de N8 is niet meer mogelijk en moet gebeuren via de B. De Vironlaan of de Spanjebergstraat.

- De 'De Heetveldelaan' wordt enkelrichtingsverkeer voor het gedeelte tussen het StAlenapark en het Kasteelpark. (zie boekdeel 1.)



8. Morfologie

8.1 Het bouwblok als werkinstrument.

Dilbeek is opgebouwd uit bouwblokken.

Er komen 3 types voor:

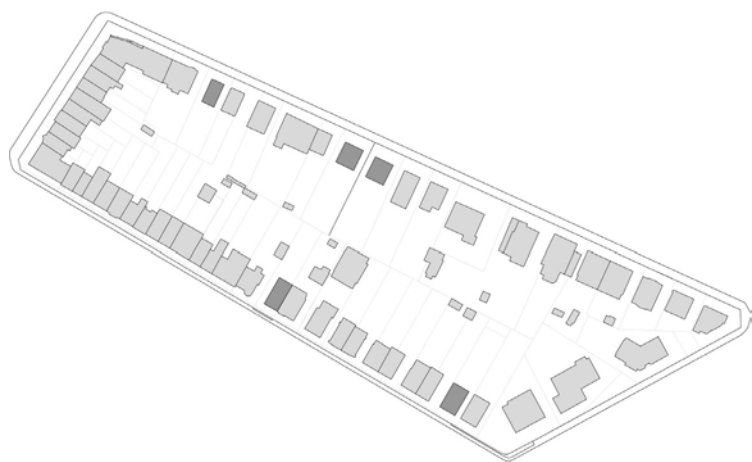
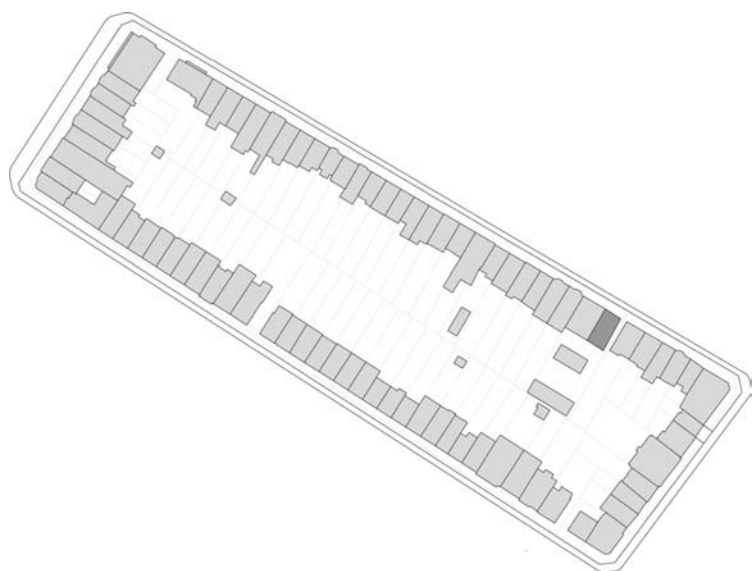
- het gesloten bouwblok
- het open bouwblok
- de tussenvorm

Als strategie om te bepalen hoe een bouwblok in de toekomst moet of mag evolueren worden twee principes voorgesteld:

- strategie 1: het dominante straatbeeld

Per bouwblok moet nagegaan worden welk het dominante straatbeeld is.

Er dient gestreefd naar een harmonisch straatbeeld.

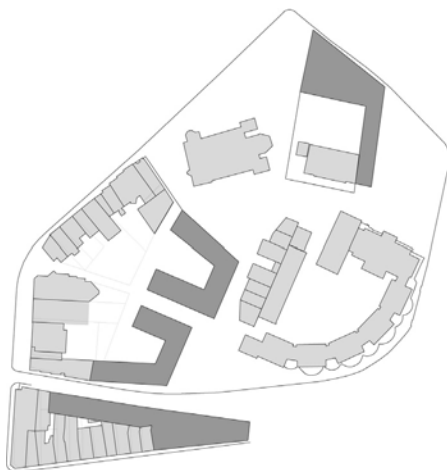


- strategie 2: de landschappelijke kern

Indien een bouwblok grenst aan de landschappelijke kern wordt dit als een 'strategisch en kernbeeld-ondersteunende' conditie beschouwd.



bouwblok grenzend aan het Kasteel: de rand wordt versterkt. Een voltooiing van de stedenbouwkundige figuur die het kader vormt voor het Kasteel.



bouwblok grenzend aan Oude Smidsestraat. (zie boekdeel

- strategie 3: de tweede orde

In Dilbeek komt in verschillende vormen het wonen in tweede orde voor: wonen in het binnengebied van een bouwblok.

Deze woonvorm moet omzichtig worden beoordeeld, maar mag niet bij voorbaat worden uitgesloten.



8.1 Gabarietenstudie

Het gewestplan laat slechts 2 woonlagen toe.

Dit heeft zowel gunstige als ongunstige gevolgen:

gunstig:

- een relatief eenvormige en harmonieuze morfologie is ontstaan.

ongunstig:

- de typologische invulling is problematisch

Enkele voorbeelden:

- > gesloten gelijkvloerse garageplint omdat woonlaag niet is toegestaan

- > rusthuis met overmaat aan niet residentiële functies op gelijkvloers en nivo +3.

- > duplextypes met een 3de bouwlaag die al dan niet als volwaardig moet worden beschouwd.

- > volumetriëen die het hamonieuze beeld niet volgen zijn evenzeer mogelijk binnen de regelgeving

- >...



Strategie:

> de regelgeving is opgemaakt toen de terreinen nog grotendeels braakliggend waren.

Actueel heeft de gemeente een duidelijke morfologie.

Deze morfologie kan bestendigd worden en verder voltooid.

Het is echter raadzaam dit te doen op basis van een regelgeving die de context als uitgangspunt neemt.

De beperking tot 2 woonlagen is in deze regelgeving niet noodzakelijk om tot een harmonieuze morfologie te komen.



DE BESTAANDE BEBOUWING IS
MAATGEVEND



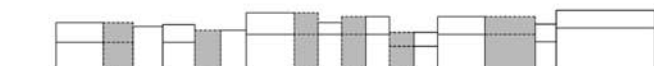
LOSSTAANDE VOLUMES STAAN IN
HARONIE MET HUN OMGEVING



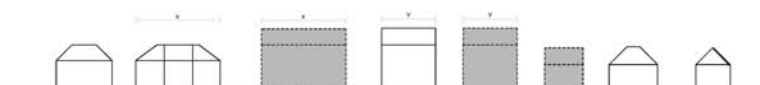
DE AANGESLOTEN BEBOUWING IS
MAATGEVEND



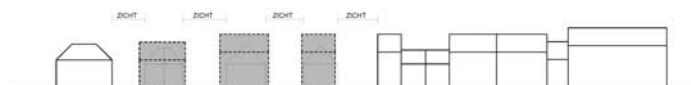
ENSEMBLES WORDEN STEEDS
AFGEWERKT



BIJ AANEENGESLOTEN BEBOUWING
WORDT EEN 'HARMONIE' NAGESTREEFT



DE KORREL VAN DE BESTAANDE
ENSEMBLES IS MAATGEVEND



HUIDIGE DOORZICHTEN WORDEN
BEHOUDEN MET EEN MINIMALE BREEDTE



BIJ DE BOUW VAN MEERDERE ENSEMBLES IS DE
BESTAANDE AANSLUITENDE BEBOUWING MAATGEVEND



BREEDTE VAN DE DOORZICHTEN STAAN IN VERHOUDING
TOT DE KROONLIJSTHOOGTE

9. Materialiteit

De materialiteit van het openbaar domein in Dilbeek kenmerkt zich door:

- de aanwezigheid van een beperkt aantal materialen, hetgeen voor rust en eenheid zorgt
- de nadrukkelijke aanwezigheid van semi-verharde bestratingen en grasvlaktes die het landschappelijke karakter ondersteunen.
- bestrating in eenvoudige maar duurzame materialen zoals beton

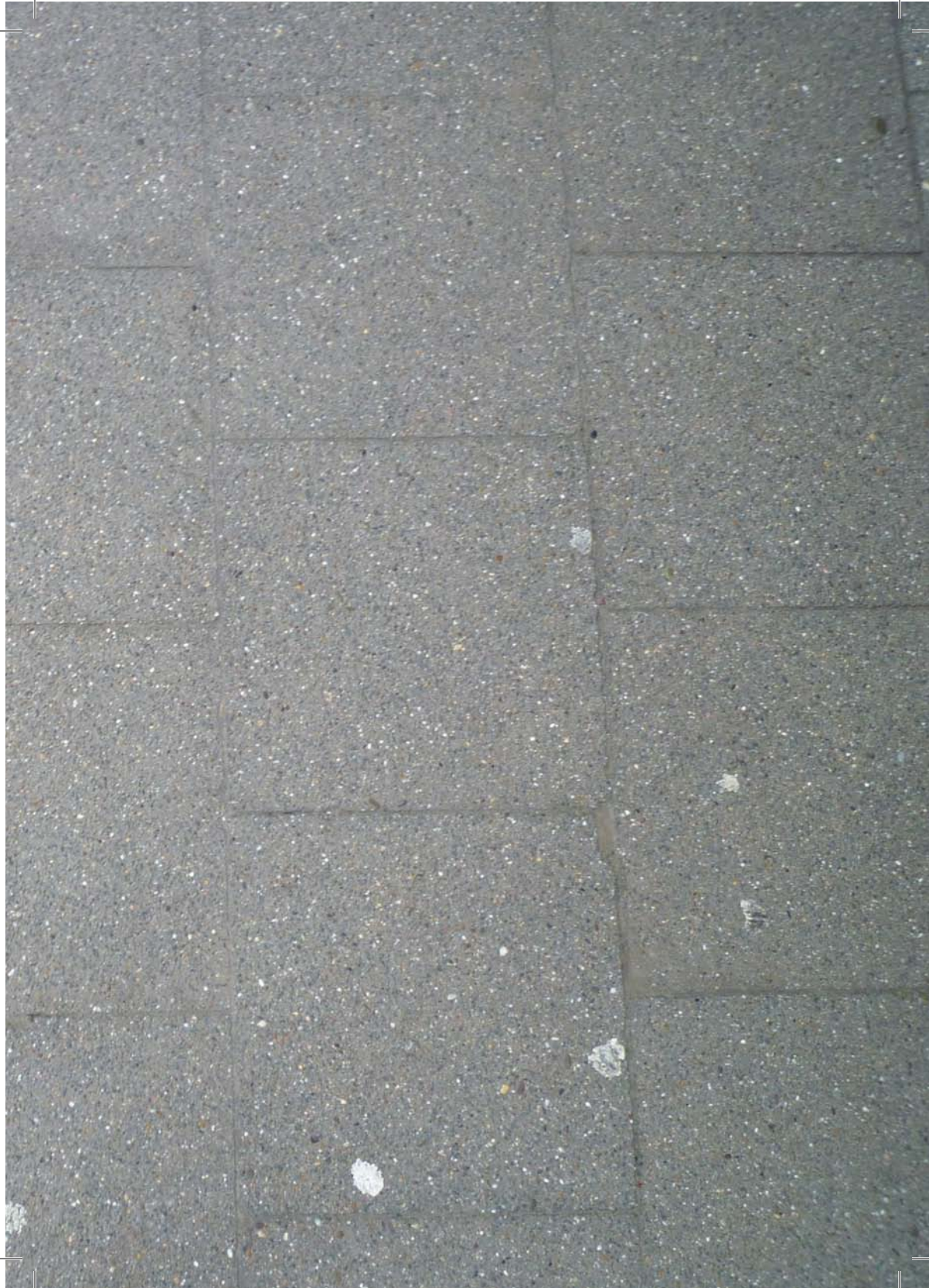
Het is aan te bevelen deze principes aan te houden bij het verder herinrichten van de ruimte.





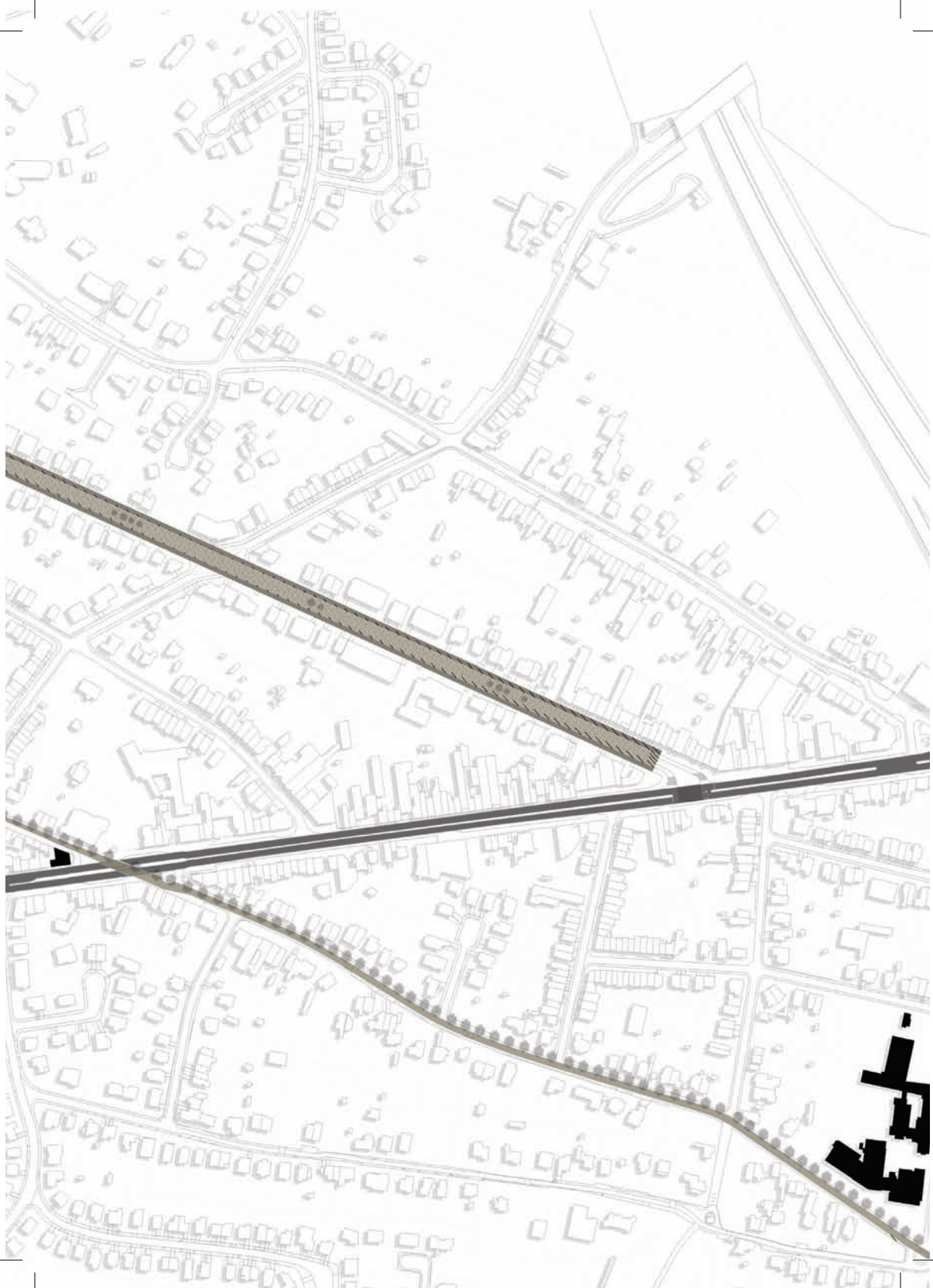






10. Overzichtskaart





11. PROCES

11.1 fasering & planning

De strategische projecten binnen het masterplan zijn in boekdeel 1 behandeld:

1. het Kasteelpark
2. de historische kern
3. de as Kasteelstraat
4. de Westrand en omgeving
5. de Ninoofse steenweg
6. de Baron de Vironlaan

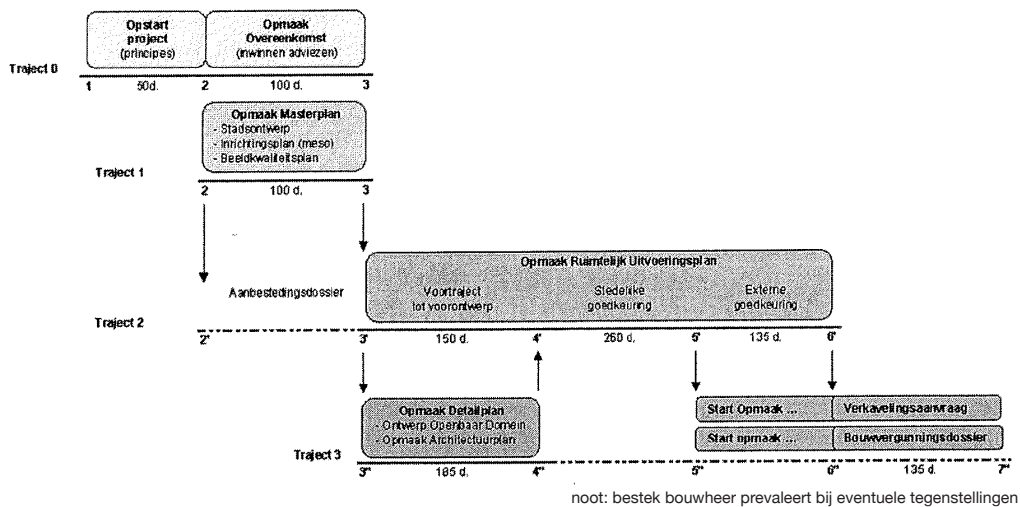
De volgorde van uitvoering dient in overleg bepaald te worden.

De chronologie die wordt gesuggereerd is als volgt:

6. de Baron de Vironlaan
- ↓
2. de historische kern
- ↓
1. het Kasteelpark
- ↓
3. de as Kasteelstraat
- ↓
4. de Westrand en omgeving

Parallel kan het overleg met de hogere overheden lopen aangaande de heraanleg van de Ninoofse steenweg.

Overzicht termijnen planningsproces



11.5 Duurzaamheid

Met de toenemende aandacht wereldwijd voor milieu en leefbaarheid wordt ook bij de ontwikkeling van een masterplan duurzaamheid steeds belangrijker. Niet alleen bij het ontwikkelen van nieuwe gebouwen, maar ook bij de inrichting van het totale gebied is het zoeken naar duurzame oplossingen een must. De Cradle-to-Cradle filosofie, het idee van gesloten kringlopen, is bij de uitwerking de voornaamste denkrichting. Bij de opmaak van het masterplan wordt uitgegaan van drie duurzaamheidsthema's :

duurzame inrichting van de ruimte :

Het doel is om het projectgebied zo in te richten dat de acties die nu worden ondernomen, geen negatieve gevolgen hebben voor de toekomst.. Ze mogen ook geen gevolgen hebben voor de directe of verder weg gelegen omgeving, dan wel voor de plek zelf.

zorgvuldig omgaan met energie, water & grondstoffen

Door de stijgende water- en energieprijzen en het groeiend gebrek aan grondstoffen moeten we anders gaan nadenken over onze energie- en watervoorziening. Ook zal vernieuwend moeten worden omgegaan met grondstoffen, afval en reststromen.

Veel meer en veel eerder is het creëren van kringlopen een noodzakelijke optie. Het streefbeeld kan zijn om elk deelgebied zelfvoorzienend in haar energie -en watervoorziening te maken en geen afval produceren.

innovatieve concepten voor mobiliteit & bereikbaarheid

Om een goede bereikbaarheid en een goede leefbaarheid te kunnen combineren, is multimodaliteit het sleutelbegrip. Door aantrekkelijke vervangende vervoersmogelijkheden aan te bieden, kan de automobilist worden verleid het gebied op een andere - meer duurzame - manier te bereiken.

De meerwaarde van een duurzaam ingericht gebied kan niet in twijfel staan. Een duurzaam ingericht gebied, dat ook op termijn zijn kwaliteit behoudt, levert aantoonbare meerwaarde op voor de bewoners, bezoekers, ontwikkelaars en omwonenden. Deze meerwaarde uit zich op het vlak van :

- energie door een lager of geen stroomverbruik of zelfs van netto energieproductie (en daarmee van energieverkoop en opbrengsten);
- grondgebruik door een dubbel grondgebruik (het stapelen van functies)
- leefbaarheid: een groene, aantrekkelijke omgeving is goed voor de leefbaarheid
- bereikbaarheid: het gebied is goed bereikbaar door een veelheid van gekoppelde vervoerssystemen;

Bijkomend kan een duurzaam masterplan een positief imago zijn waarmee de gemeente kan uitpakken.

De haalbaarheid van een duurzaam masterplan ligt in het denken in kansrijke combinaties en kijken over de grenzen heen.

De ontwikkeling van het masterplan is technisch en ruimtelijk uitvoerbaar door een gefaseerde uitvoering waarbij in de aparte onderdelen van het masterplan nieuwe technieken worden ingevoerd die op dat moment financieel haalbaar zijn. Wat de haalbaarheid verder bevordert, is het slim combineren van verschillende maatregelen :

- het vroegtijdig aanleggen van 'robuust' groen en water, waardoor de leefbaarheid en vitaliteit (ook van flora en fauna) vanaf het begin worden bevorderd
- het tijdelijk gebruiken van percelen die nog niet bebouwd worden voor andere functies (energieopwekking, natuur, cultuur).

11.6 plan van aanpak & communicatie

1 Algemene afstemming, besluitvorming en communicatie

De algemene, dagelijkse, afstemming dient plaats te vinden door overleg tussen de respectievelijke projectleiders en de projectleider voor het Masterplan. Besluitvorming met beleidsmatige consequenties voor de verschillende projecten moet op een hoger niveau plaatsvinden. Hierin kan de stuurgroep een rol vervullen. Voorwaarde is dan dat in de samenstelling van de stuurgroep er rekening mee gehouden wordt dat er personen zetelen die ook effectieve beslissingsbevoegdheid hebben.

Een ander belangrijk punt van afstemming betreft de communicatie rondom de projecten. In overleg met de afdeling communicatie zullen de momenten waarop betrokkenen op enigerlei manier worden geïnformeerd of geraadpleegd, zorgvuldig moeten worden gekozen om te voorkomen dat overlapping optreedt of dat er teveel verschillende sessies worden belegd.

2 Interactief planproces

De totstandkoming van het Masterplan dient te worden georganiseerd als een interactief planproces. De mate van interactiviteit kan in de praktijk variëren tussen vijf niveaus: informeren, raadplegen, adviseren, coproduceren en meebeslissen.

Informeren

Informeren van alle betrokkenen zal altijd plaatsvinden, gedurende elke fase en met elk beslisdocument. Het informeren ten behoeve van het Masterplan is het aangegeven door de gemeente hoe zij bepaalde stappen in het proces zal gaan zetten en na afloop, aangeven wat de resultaten zijn.

Raadplegen

Voor de inhoud van de afzonderlijke stappen zal de gemeente zo veel mogelijk de betrokkenen raadplegen op basis van noodzaak, daarbij van grof naar fijn werkend. In het begin wordt door middel van een brede raadpleging een complete lijst van onderwerpen voor het Masterplan opgesteld. Dit zal uitmonden in een startnotitie die aan alle betrokkenen ter beschikking wordt gesteld.

Modaliteiten :

- oprichten kwaliteitskamer met vertegenwoordigers van de belangrijkste actoren
- inspraak momenten bevolking : inspraakwandeling, tentoonstelling, debat, vraagrondes.
- Multimediale informatieverstrekking : website, brochure, informatie brieven

Adviseren

Tijdens de stap in het proces waarin de concretisering in plannen en programma's plaatsvindt is er sprake van advisering door de betrokkenen. Hiervoor kan specifieke overleg met deskundigen gevoerd worden. Voor het Masterplanproces is dit de meest specifieke vorm van interactiviteit. Deze specifieke inbreng zal dan ook geleverd moeten worden door betrokkenen met waarschijnlijk zwaarwegende belangen (DeLijn, Brandweer,...). In deze fase van het Masterplanproces zullen de eerste concepten worden opgesteld. Afhankelijk van het uitwerkingsniveau zullen deze concepten steeds met de deskundigen teruggekoppeld worden. De gedachte achter de voorgestelde mate van interactiviteit is dat het Masterplan een kader stellend document is waarvan de uitwerking in concrete projecten (zowel fysiek als niet-fysiek) in principe buiten het Masterplan plaatsvindt.

Voor de concrete uitwerking, door derden en of in samenwerkingsverbanden met de gemeente, is uiteraard sprake van het doorlopen van de laatste twee niveaus van interactiviteit: coproduceren en meebeslissen.

