



OO 3306 A

HERONTWIKKELING WIJK KASTEELPLEIN LINT - DE IDEALE WONING

WEDSTRIJDBUNDEL BIJ OFFERTE
25 SEPTEMBER 2017 - 12.00U

Kasteelplein, Lint

*Een generiek woonweefsel, monofunctioneel, stedenbouw van de "lijn".
Hier heerst serialiteit, herhaling en modulariteit.
Een randweefsel, met weinig of geen herkenbare "punten".
Alles in het teken van de auto, het makkelijk ter plaatse geraken,
en het even makkelijk weer weg geraken.*



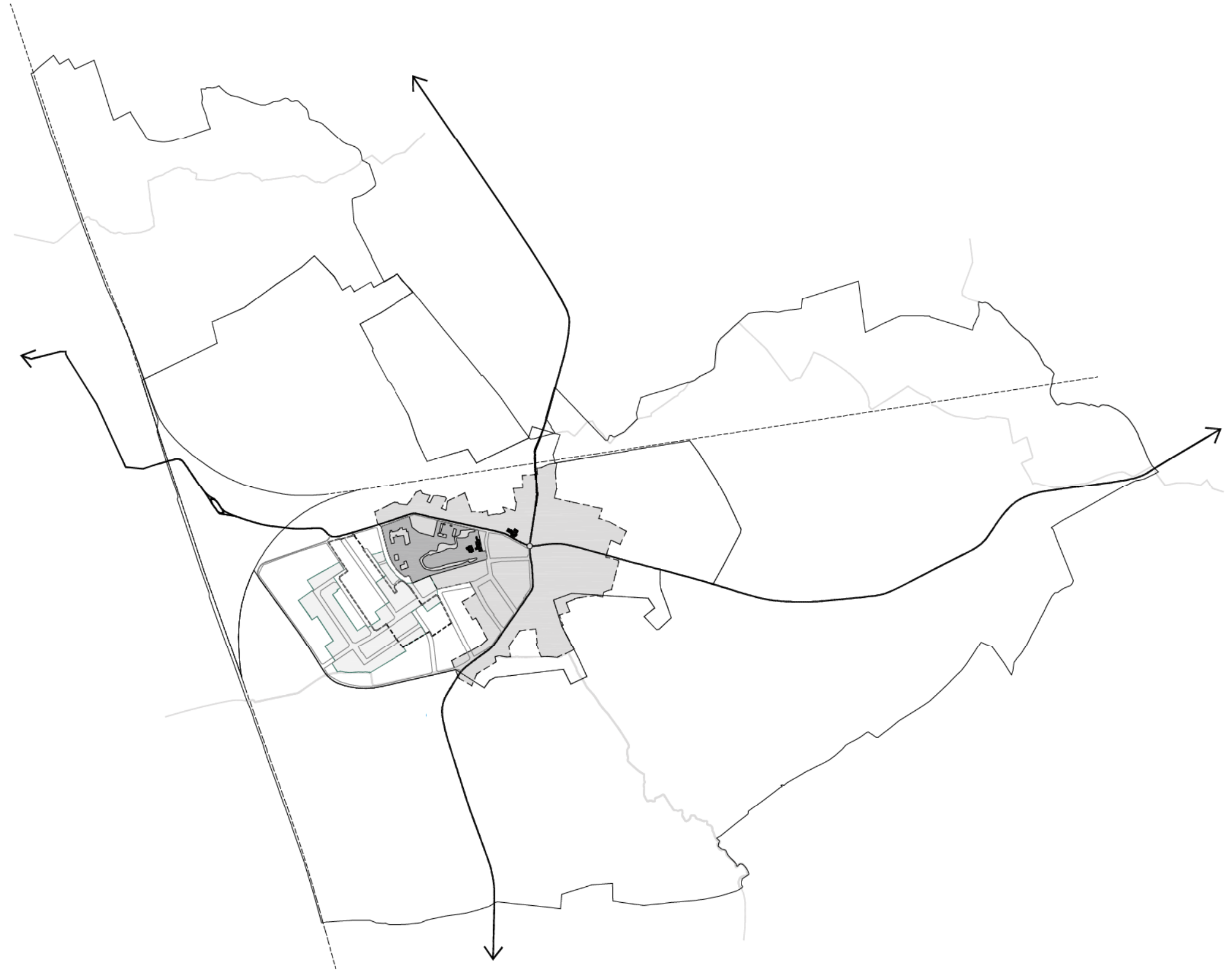
WAT IS DE WIJK?

Op het eerste zicht hebben we hier te maken met een generiek woonweefsel dat voornamelijk in de tweede helft van de 20e eeuw ontstaan is als uitbreiding van de oorspronkelijke en organisch gegroeide dorpskern. Het verschijnt bij een eerste kennismaking als een vrij 'alledaags' en wellicht typische Vlaamse woonomgeving. Ze is mono-functioneel, heeft weinig plekken met echte verblijfskwaliteit en er zijn weinig of geen herkenbare punten. Alhoewel de aaneenschakeling van woonstraten in de ruimere omgeving relatief goed doorwaadbaar is, is dat ter hoogte van het projectgebied ter hoogte van Kasteelplein veel minder het geval. Evenmin is er sprake van een effectieve ruimtelijke relatie met het centrumgebied via het gemeentepark. De eerste vraag die we ons stellen is dan ook: wat is de wijk eigenlijk? Wat is een ruimtelijk zinvolle afbakening van 'de wijk'?

In de projectdefinitie is er weliswaar sprake van 'de wijk' Kasteelplein, maar zowel op het terrein als in de ter beschikking gestelde planningsdocumenten, is 'de wijk' als ruimtelijk samenhangend geheel een stuk ruimer gedefinieerd. In deze studie nemen we de gehele lob tussen de Van Putlei, Moederhoefstraat, Duffelse Steenweg en Koning Albertlaan als uitgangspunt voor ons ruimtelijk onderzoek. Deze afbakening van het plangebied anticipeert op de gewenste ruimtelijke structuren in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan, ontwerp-bouwverordening en mobiliteitsplan. Ze volgt (1) de grens van het (groot-)stedelijk gebied, (2) de afbakening van het centrumgebied en (3) de gewenste structuur vanuit mobiliteitsoogpunt.

De zone die bovengenoemde straten in het oksel van de hoofdonsluiting van het centrum afbakenen, noemen we het 'plangebied'. Daarbinnen vormt de wijk Kasteelplein zoals bepaald in de projectdefinitie het 'projectgebied'. Binnen het plangebied vinden we dus zowel een deel van het gemengde centrumgebied met gemeentepark als het eerder generieke woonweefsel terug.

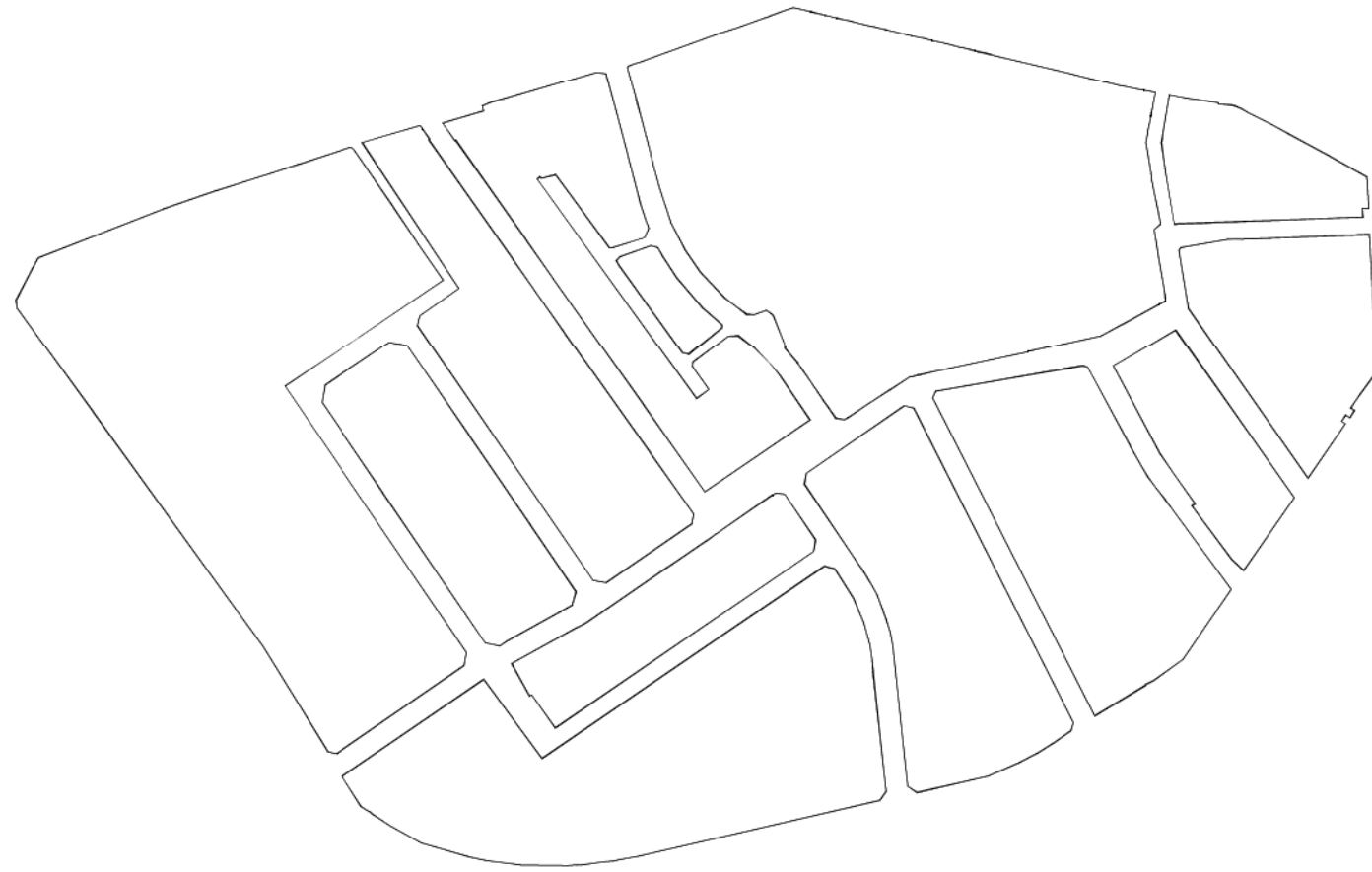
De vraag 'wat is de wijk?' impliceert niet alleen de ruimtelijke afbakening van het plangebied, maar vooral ook een onderzoek naar de ruimtelijke structuur en haar zichtbare en onzichtbare grenzen en breuklijnen in het woonweefsel op zich en in de verbinding tussen woonweefsel en centrum. Dit onderzoek focust zich binnen deze wedstrijdphase op het in kaart brengen van enerzijds de grenzen tussen publieke en private deelgebieden en anderzijds de historisch-morfologische analyse van de structuur van straten en bouwvelden.



ZICHTBARE EN ONZICHTBARE GRENZEN IN DE PUBLIEKE RUIMTE

Wanneer we de publiek toegankelijke delen van het plangebied tegenover de niet-publiek toegankelijke delen zetten en vergelijken met de huidige structuur van straten en bouwvelden, zien we hoe sterk het woonweefsel afgesneden is van het centrumgebied en met name van het gemeentepark. Daarbij zijn drie elementen bepalend:

- (1) de positie van de straat Kasteelplein in het woonweefsel en de conflicten tussen voor- en achterkanten met het achterliggende weefsel (Van Putlei-Kapittellaan aan de ene kant, Eikhof aan de andere),
- (2) de ongedefinieerde 'publieke' ruimte tussen Eikhof en Kasteelplein,
- (3) de grote, maar schijnbaar onzichtbare grens die de ligging van de school 'in' het park met zich meebrengt.

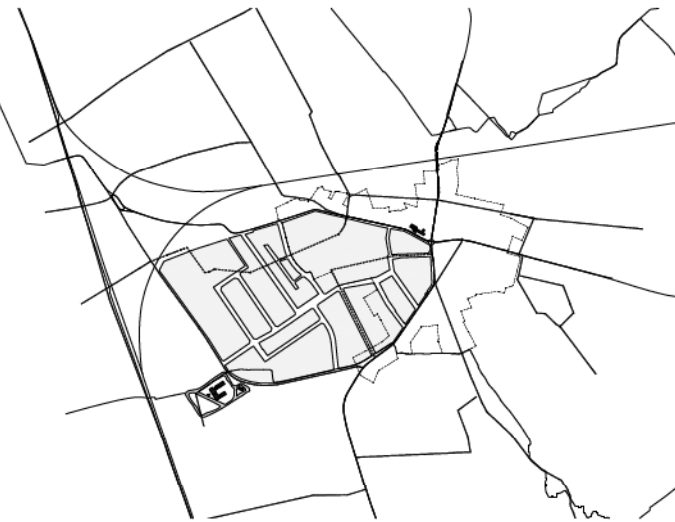


HISTORISCH-MORFOLOGISCHE ONTWIKKELING

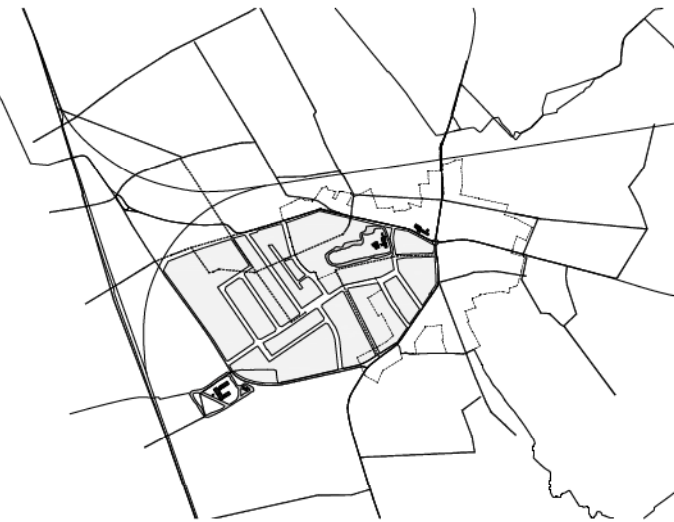
De 'gewrongen' aansluiting van Kasteelplein op de Van Putlei, de 'achterkanten' naar het omliggende woonweefsel (Van Putlei aan de ene kant, Eikhof aan de andere), wordt beter begrijpbaar vanuit het onderzoek naar het groeiproces van het huidige patroon van straten en bouwvelden. We zien doorheen de opeenvolgende ontwikkelingsfasen in en rond het plangebied, hoe Kasteelplein in een voortschrijdend proces van verkavelingen een aantal historische dwarsverbindingen tussen het kasteelpark en het achterliggend gebied doorsnijdt en de status van eerdere verbindingen verschuift.



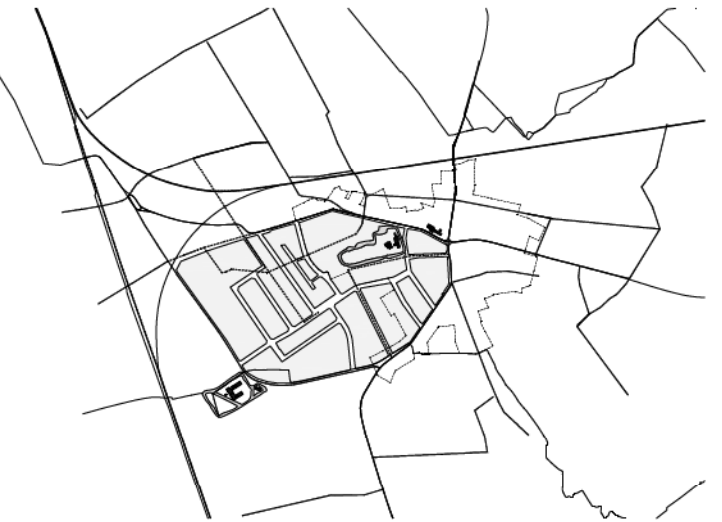
ca. 1780



ca. 1830



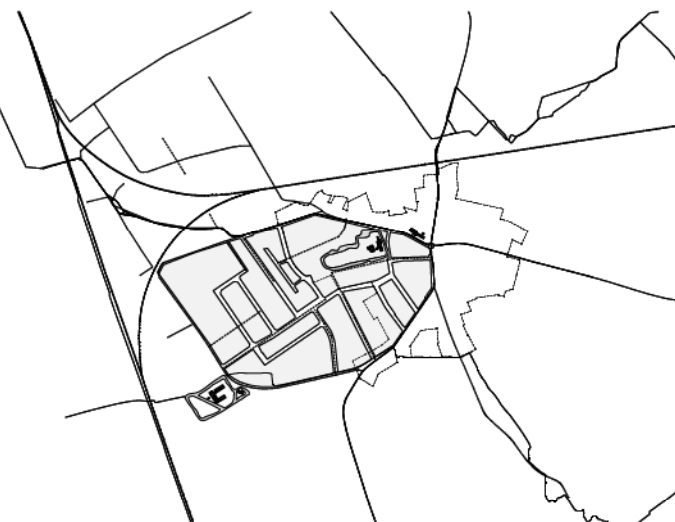
ca. 1850



ca. 1880



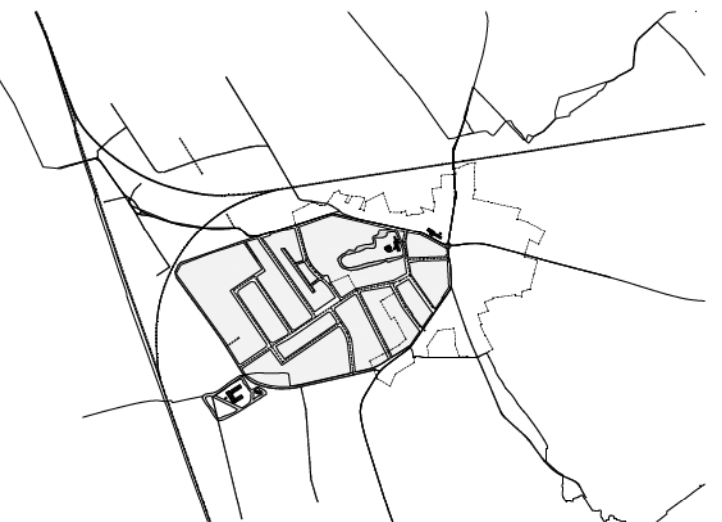
ca. 1930



ca. 1950



ca. 1970



ca. 1990

ONTWIKKELINGSVISIE EN -STRATEGIE



ONTWIKKELINGSVISIE: SLEUTELN AAN DE STRUCTUUR VAN DE WIJK

Om te komen tot een gemengde stedelijke ontwikkeling en centrumversterking van de woonkern Lint menen we dat er niet een soort 'sub-centrum' in de wijk moet ontstaan, maar dat het woonweefsel in het plangebied in de eerste plaats beter verbonden moet worden met het centrum. Op schaal van de woonkern Lint, hoeft de mono-functionaliteit en uniformiteit in het plangebied daarbij niet negatief te zijn. Misschien is de ietwat 'gewone' woonomgeving die daaruit voortkomt zelfs een kwaliteit, op voorwaarde dat er voldoende kwalitatieve publieke ruimten en verbindingen kunnen gerealiseerd worden.

In het op te maken masterplan willen we dan ook komen tot een herstructurering van morfologie van straten en bouwvelden in het plangebied en tot het opheffen van zichtbare en onzichtbare grenzen, zodat er effectief een continu publiek domein ontstaat tussen woonstraten en centrum, met het gemeentepark als overlap/schakel daartussen.

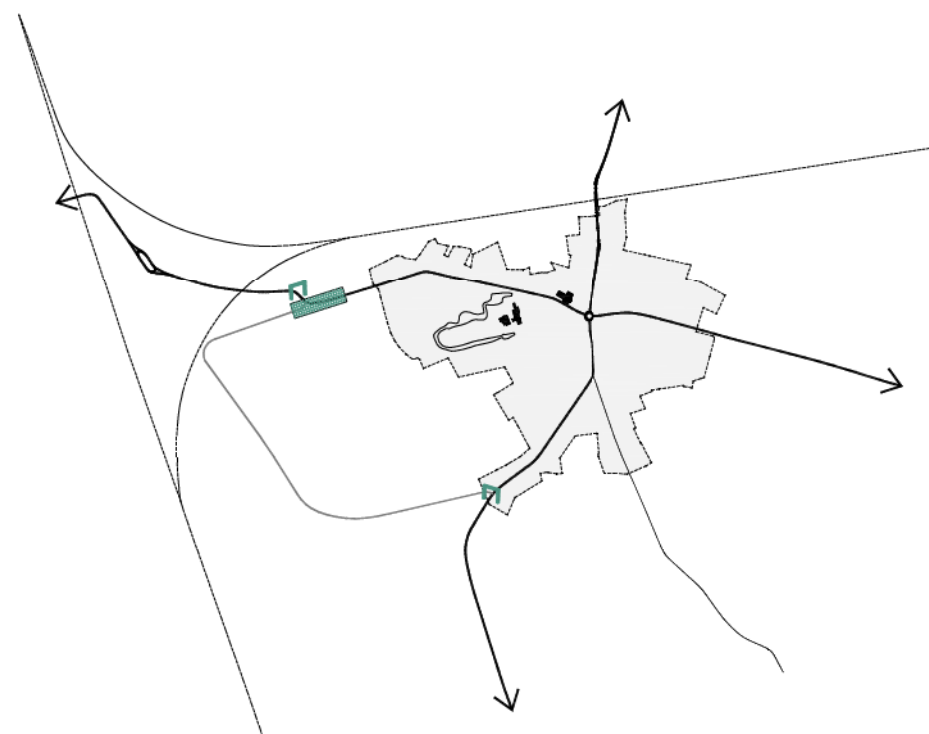
Dit impliceert ons inziens dat er (1) een éénduidig publieke verbinding dwars op Kasteelplein met de rest van de woonstraten gerealiseerd moet worden, (2) de 'onzichtbare' grens door de ligging van de school tussen woonweefsel en park wordt opgeheven en (3) de grenzen tussen publiek en privé helder leesbaar zijn in de zone tussen Kasteelplein en Eikhof.

Het eerste kan door het 'doortrekken' van Kapittellaan tot aan Eikhof, waarmee we het tracé van de historische verbinding tussen kasteelpark en achterliggend gebied - vandaag het woonweefsel - weer oppikken. Het tweede kan door de school ofwel verder in te kapselen binnen het park of te herlocaliseren buiten het park.

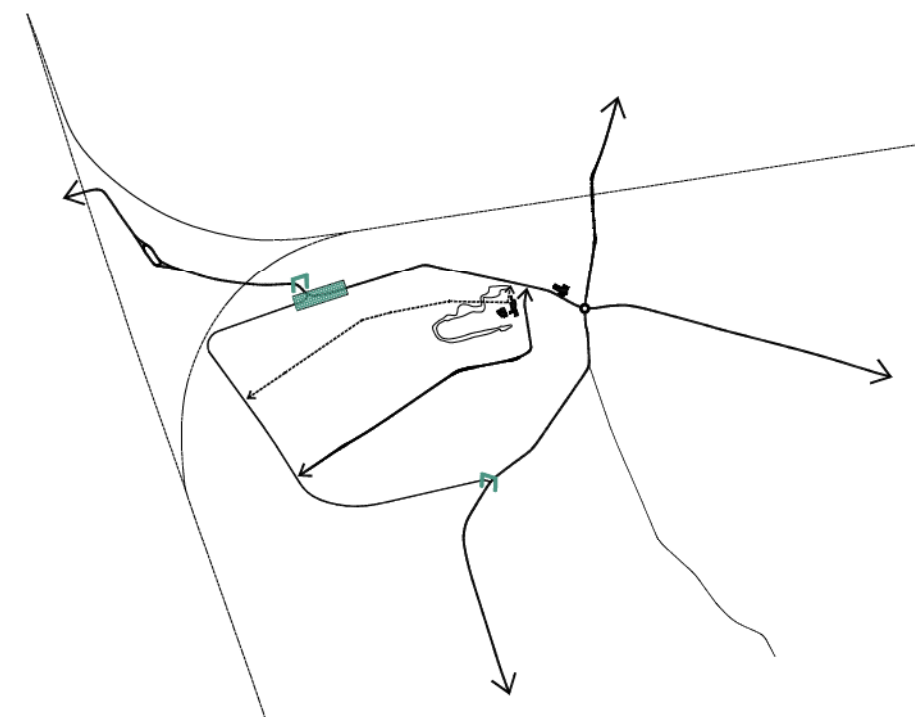
Het derde aspect heeft vooral betrekking op het duidelijk definiëren van de bouwvelden en hun grenzen tussen Eikhof en Kasteelplein. De zone wordt geherstructureerd door heldere grenzen aan te brengen waarbij de bestaande appartementen aan de rand en garages in het ongedefinieerde binnengebied worden opgenomen.

Deze ontwikkelingsvisie anticipeert op de gewenste ruimtelijke structuren op ruimtelijk en mobiliteitsvlak en kan op twee manieren benaderd worden in het kader van de opmaak van het masterplan. Ofwel kan ze bij wijze van spreken 'direct' gerealiseerd worden omdat de meest cruciale zones binnen het projectgebied liggen. Dit vraagt een aantal doortastende keuzes van opdrachtgever en gemeentebestuur, die misschien meer tijd en onderhandeling vragen. Ofwel kan de ontwikkelingsvisie gehanteerd worden als denkkader voor projecten in de wijk gedurende de volgende 25 jaar.

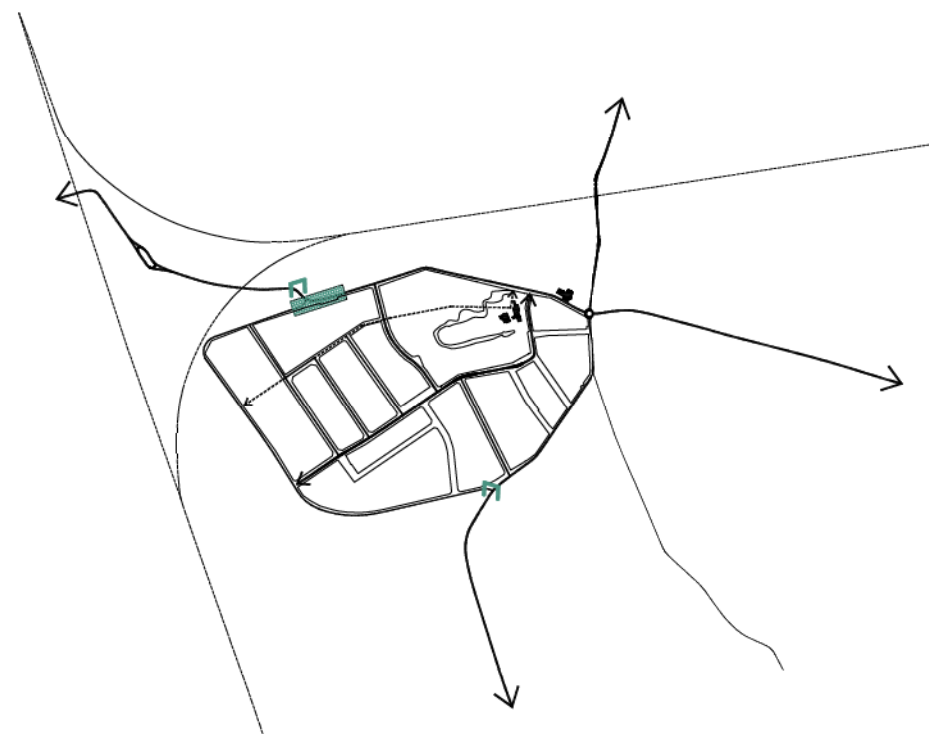
De beslissing of deze ontwikkelingsvisie meer of minder snel gerealiseerd kan worden, is een cruciale vraag in het doorgedreven participatieproces met alle stakeholders – de Ideale Woning, privé-eigenaars, bewoners, gemeentebestuur en administratie en private ontwikkelaar(s), dat we verder in deze bundel voorstellen als integraal onderdeel in de opmaak van het masterplan.



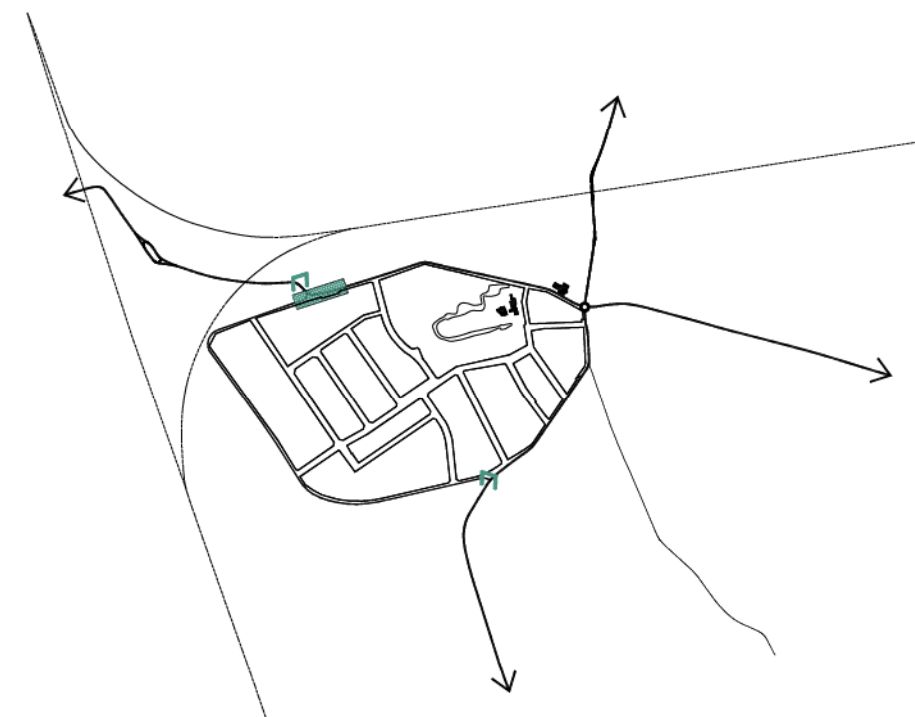
1. anticiperen op gewenst ruimtelijke structuur in structuur- en mobiliteitsplan



2. oppikken van historische tracés tussen park en woonweefsel



3. transformatie van bestaande structuur van straten en bouwvelden



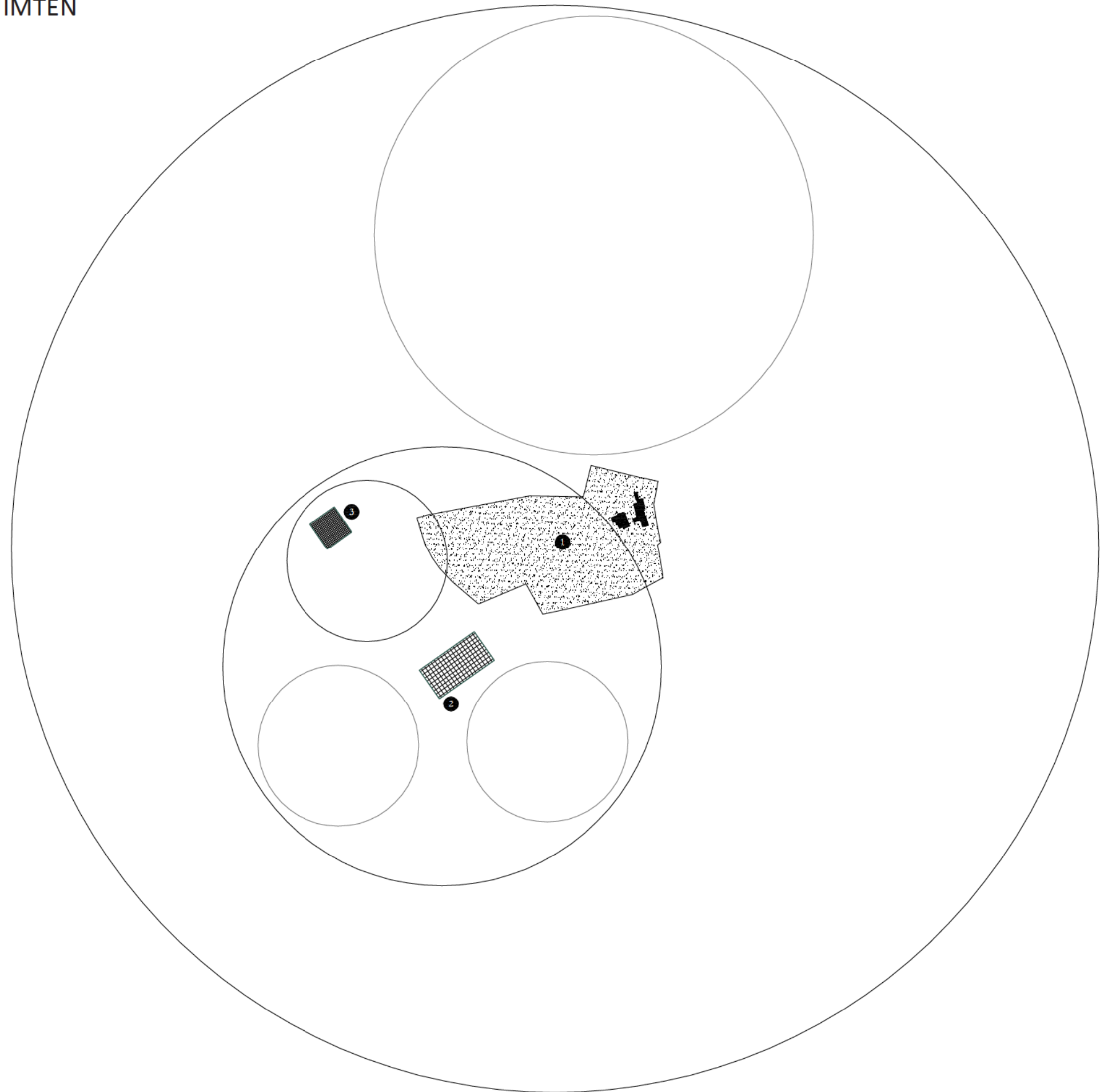
4. heldere definitie van publiek en privaat domein

ONTWIKKELINGSSTRATEGIE: RUIMTELIJKE ARTICULATIE VAN 3 PUBLIEKE RUIMTEN

Binnen deze structuur van straten en bouwblokken situeren we drie pleinen, gericht op drie schaalniveaus: (1) het bestaande park op niveau van het dorp, (2) een nieuw plein op niveau van de wijk en (3) en het kasteel-'plein' op niveau van de buurt.

De strategische ligging van het projectgebied laat toe om, binnen het kader van deze ontwikkelingsvisie, de verdichting van het patrimonium van De Ideale Woning in te zetten om deze 3 publieke plekken ruimtelijk te articuleren binnen het plangebied. Aan elk van deze plekken wordt een architectuurproject gekoppeld, waarbij de drie projecten samen een antwoord geven op de verdichtingsopgave.

Ze creëren drie herkenbare open plekken die, omarmd door verdicht woonweefsel, de noodzakelijke ontmoetingsplaats bieden binnen dorp, wijk en buurt. Door een gebouwtypologie aan te wenden die complementair is met de publieke ruimte waar ze op aansluit, ontstaan er plekken waarin mensen zich in herkennen, en die ze zich mentaal en fysiek kunnen toeëigenen. Plekken waar ze kunnen verblijven 'in' de wijk. Deze drie plekken laten ook toe dat kleinhandel in het woonweefsel onderdak kan vinden en ze zijn schakels in de verbinding van woonstraten en centrumgebied.



ONTWIKKELINGSSTRATEGIE: RUIMTELIJKE ARTICULATIE VAN 3 PUBLIEKE RUIMTEN

Bij de ruimtelijke articulatie hanteren we volgende uitgangspunten:

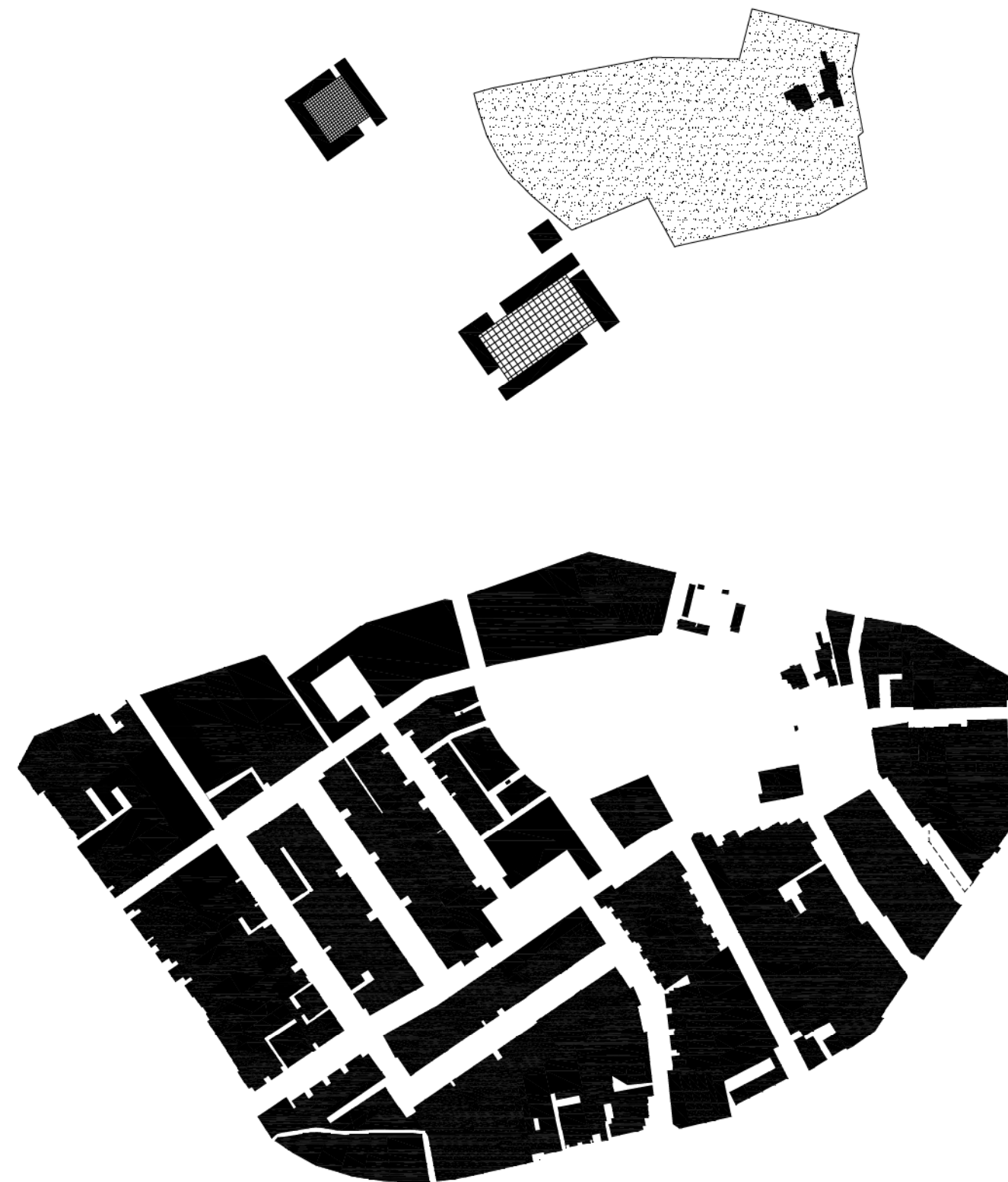
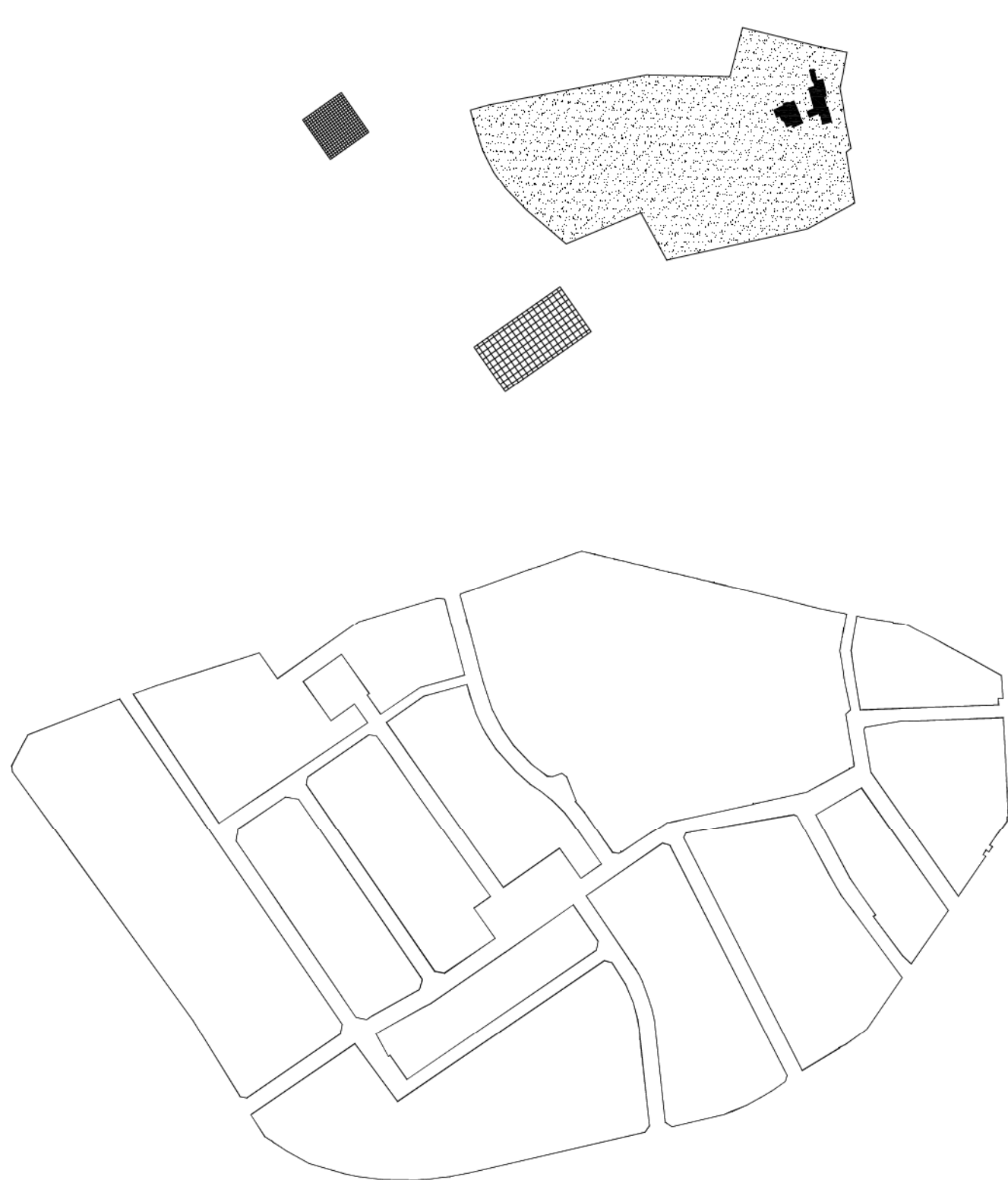
(1) Om het park als publieke ruimte te ondersteunen, moeten we, naast het *ontgrenzen* van het park door het inkapselen of herlocaliseren van de school, ook de grens tussen bouwblok en publiek domein in de zone tussen Kasteelplein en Eikhof eenduidig definiëren. Voor de bestaande appartementsgebouwen kan dit door de aanleg en duidelijke afbakening van collectieve, private buitenruimten. De aanzet voor het structureren van de ongedefinieerde ruimte in deze zone geven we een nieuw appartementsgebouw in de nog onbebouwde ruimte van dit bouwblok, langs de bestaande appartementen. Deze ingrepen kunnen relatief eenvoudig gerealiseerd worden, los van de versnipperde eigendomsstructuur in het projectgebied.

(2) Om het nieuwe wijkplein ruimtelijk te articuleren, voorzien we een woonensemble dat de hoeken van vier 'bouvvelden' inneemt en daarmee een grote publieke ruimte definieert. Aan dit wijkplein komen niet alleen woningen, maar wordt ook ruimte voor andere kleinschalige, ondersteunende functies voorzien. Dit nieuwe wijkplein geeft identiteit aan de wijk als geheel en bevindt zich bijna letterlijk in het hart van de wijk. In deze zone is tegelijk de meeste ruimte voor verdichting te vinden, die relatief eenvoudig gerealiseerd kan worden door de opdrachtgever, onafhankelijk van de versnipperde eigendomsstructuur elders in het projectgebied.

(3) Om Kasteelplein terug een pleintje te laten zijn op schaal van de buurt of straat, hangen we dit op aan een nieuwe doorsteek van Kapittellaan tot Eikhof. We stellen voor om Kasteelplein naar de binnenzijde van het woonweefsel te enten en zo ruimte te creëren aan de VanPutlei. Hiermee anticiperen we op de in het mobiliteitsplan beoogde pleinvorming waar de ontsluitingsstructuur van het woonweefsel aansluit op de ontsluitingstructuur van het centrumgebied. Idealiter wordt dit ondersteund door het knippen van de verbinding Kasteelplein - VanPutlei voor gemotoriseerd verkeer zodat het nieuwe buurtplein verkeersvrij is.

Dit laatste project vraagt weliswaar om verschillende doortastende beslissingen op vlak van mobiliteit en de gewenste ruimtelijke structuur van het centrumgebied, rekening te houden met de afschrijving van bestaande gebouwen, onderhandeling met diverse privé-eigenaars, eventueel ontwikkelaars, ... In deze zone zien we de verdichting en de economische meerwaarde die gerealiseerd kan worden als pasmunt voor de realisatie van cruciale aanpassingen in de bestaande structuur van straten en bouwblokken. De vraag hoe snel dit gerealiseerd kan worden, vraagt om verder onderzoek en participatie.

We zijn ervan overtuigd dat met deze drie projecten, de publieke ruimte die ze creëren en de zichtbare en onzichtbare grenzen die ze opheffen, de verdere ontwikkeling van het projectgebied op dit moment niet verder gedefinieerd hoeft te worden en de inzet is van het participatieproces in het kader van de opmaak van het masterplan.



1. PARK

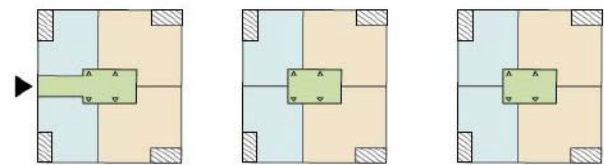
Het park is vandaag geen publieke ruimte voor het hele dorp, aangezien het aan westelijke zijde - door de ligging van de school 'in' het park - nagenoeg ontoegankelijk is. De ontwikkelingsvisie gaat uit van de inkapseling of herlocalisatie van de school om het park effectief de ruimtelijke schakel te laten worden tussen de wijk en het centrum. Binnen het projectgebied gaat dit gepaard met het eenduidig definiëren van de grenzen tussen publiek en privaat in de ongestructureerde zone tussen Kasteelplein en Eikhof, waarbij de bestaande appartementen en garages eenvoudig geïntegreerd kunnen worden.

In het zuidelijk deel van dit bouwveld geven we hiertoe de aanzet met een nieuw, kleinschalig appartementsgebouw, de 'parktoren'. Het volgt het beeld van 'blokken in het groen' van de recente appartementsgebouwen aan Eikhof, een beeld dat nooit echt tot zijn recht gekomen is.

Cruciaal is de herdefinitie van de 'groene' buitenruimte rondom deze appartementsblokken: niet langer onbestemde restruimte, maar private buitenruimtes voor de bewoners (bv. collectieve tuintjes) die de grens tussen publiek en privaat helder definiëren en het park als publieke ruimte voor het dorp leesbaarder maken.

Het is een model dat ook in de omgevingsaanleg van de bestaande appartementen kan toegepast worden, zodat op relatief korte termijn de grens tussen straat en bouwveld in de hele zone eenduidig wordt.

De parktoren biedt plaats aan 12 wooneenheden: 6 van het type 1/2, 6 van het type 2/3.



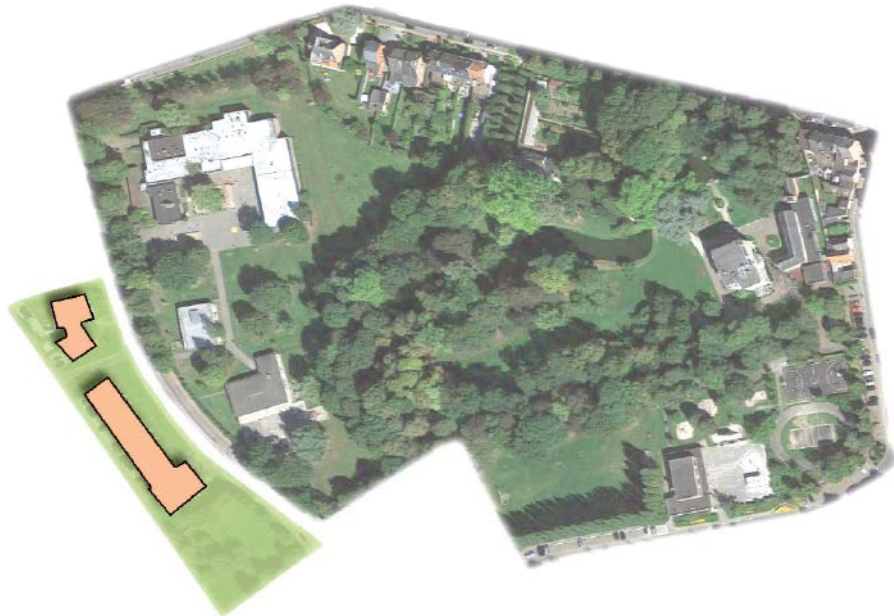
0

+1

+2



- type 1/2
- type 2/3
- type 3/4
- stijgpunt
- terras



schema bestaande toestand



schema nieuwe toestand

2. WIJKPLEIN - publiek domein

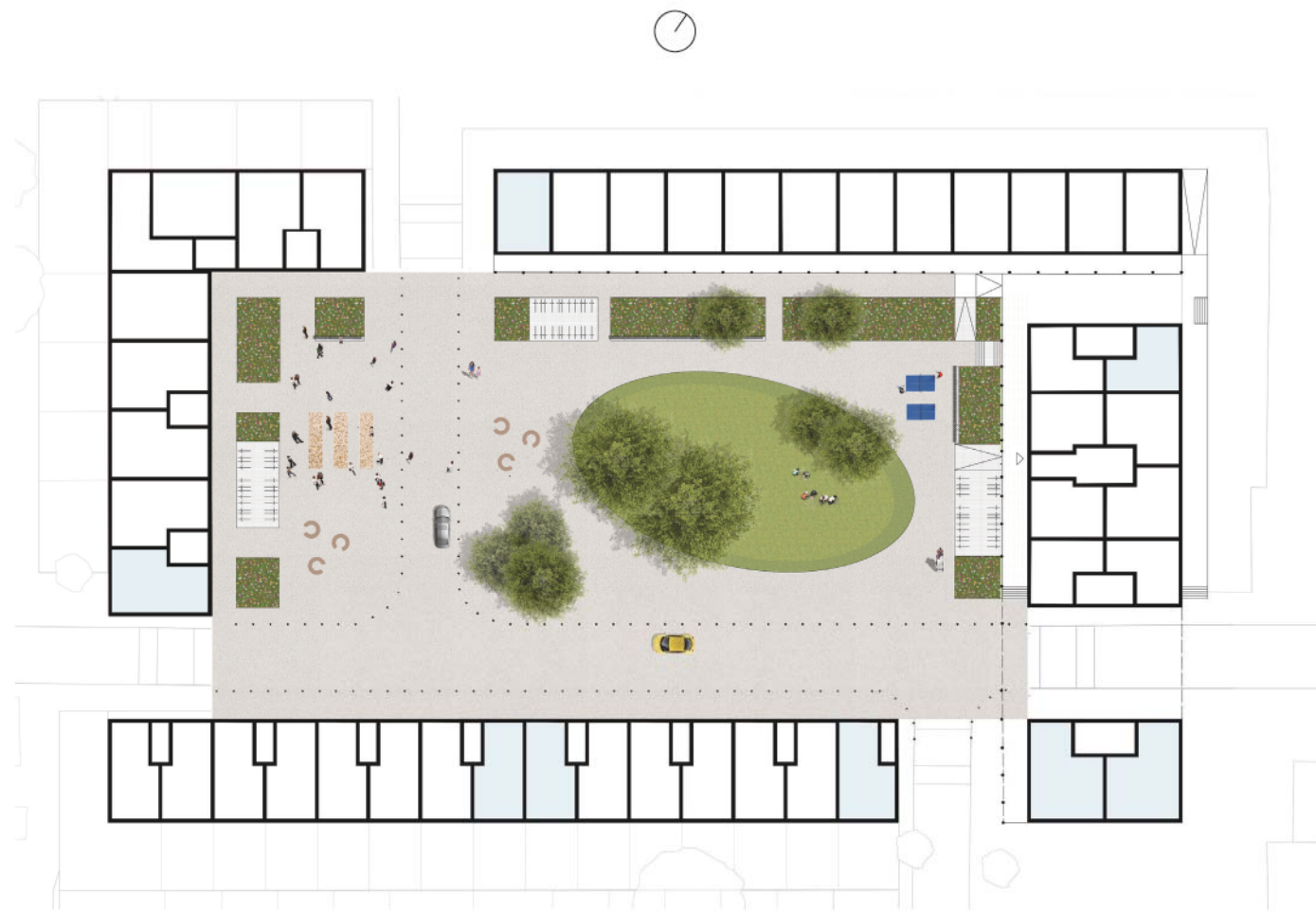
De tweede publieke ruimte is een nieuw wijkplein op de plaats waar vandaag ook al een verbreding -als parkeervlakte- van het openbaar domein is in het woonweefsel (Kasteelplein-Kardinaal Cardijnlaan- Van Asschestraat). Deze 'verbreding' heeft geen enkele verblijfskwaliteit en is niet ruimtelijk gearticuleerd noch geactiveerd met programma in de rand en de inrichting van de publieke ruimte zelf.

Het nieuwe plein is een stenen tapijt in het hart van de wijk. Het bestaat uit kleinkorrelige verharding die van gevel tot gevel loopt met centraal een groene holle ruimte, die door haar aankleding en inrichting heel herkenbaar is. Door de omarmende gebouwen krijgt ze ook een intimistisch karakter. Een beperkte diversiteit aan voorzieningen kleden het plein aan. Petanqueveldjes, vaste tafeltennis-tafels, fietsenstallingen en meeting-bowls (zitplaatsen in ronde vorm die mensen laten samenkomen en ontmoeten). Ook zogenaamde plug-in-tuinen, die door de beneden-bewoners zelf kunnen worden ingevuld, binnen het kader van een convenant met de gemeente.

De verblijfskwaliteit (op bankjes zitten, spelen,...) moet zoveel mogelijk worden gefaciliteerd, om ontmoeting op niveau van de wijk te stimuleren.

Anticiperend op de ambitie om van het hele woonweefsel in het plangebied een zone 30 te maken, verloopt het verkeer op het plein gemengd, waardoor een de-facto autoluwe erf-zone ontstaat. De zwakke weggebruiker staat bovenaan in de gebruiksorte. De auto is enkel een "gast" op het plein, de inrichting (bv. kleine drempels bij het binnenrijden) maakt dit ook duidelijk.

Door gebruik te maken van slimme, transformeerbare typologieën kunnen gelijkvloerse woonentiteiten ook ingevuld worden door kleine lokale ondernemers (kapper, naaiwinkel, bakker, strijkdienst, ...). Ook een buurtwinkeltje is hier op zijn plaats. Dit verhoogt de levendigheid van het plein en de wijk.



2. WIJKPLEIN - bebouwing

Het bouwblok rond het wijkplein is ontworpen als een rechthoekig woonensemble over vier bouwvelden heen. De gebouwen hebben allemaal dezelfde kroonlijsthoogte van 3 bouwlagen (conform de huidige ontwerp-bouwverordening). Bestaande straten monden uit in het centrale wijkplein en bepalen de maat van de vier samenstellende delen of 'vleugels' van het woonensemble. Vanaf het plein is er een bijkomende doorsteek richting park tussen de noord- en oostvleugel. Elke vleugel van het blok heeft door zijn maat, ligging aan het plein en oriëntatie andere randvoorwaarden. De bebouwing kan gerealiseerd worden zonder één woning te moeten verwerven.

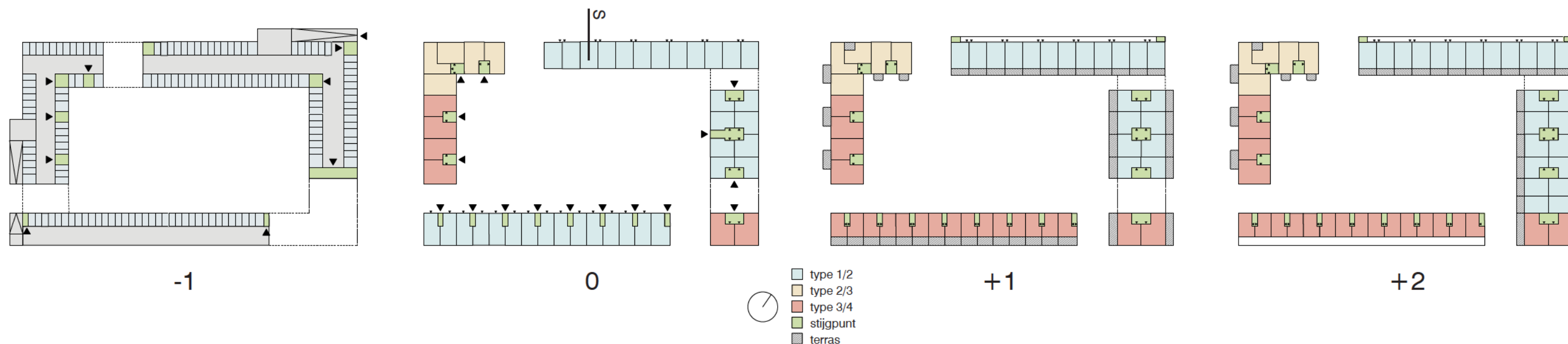
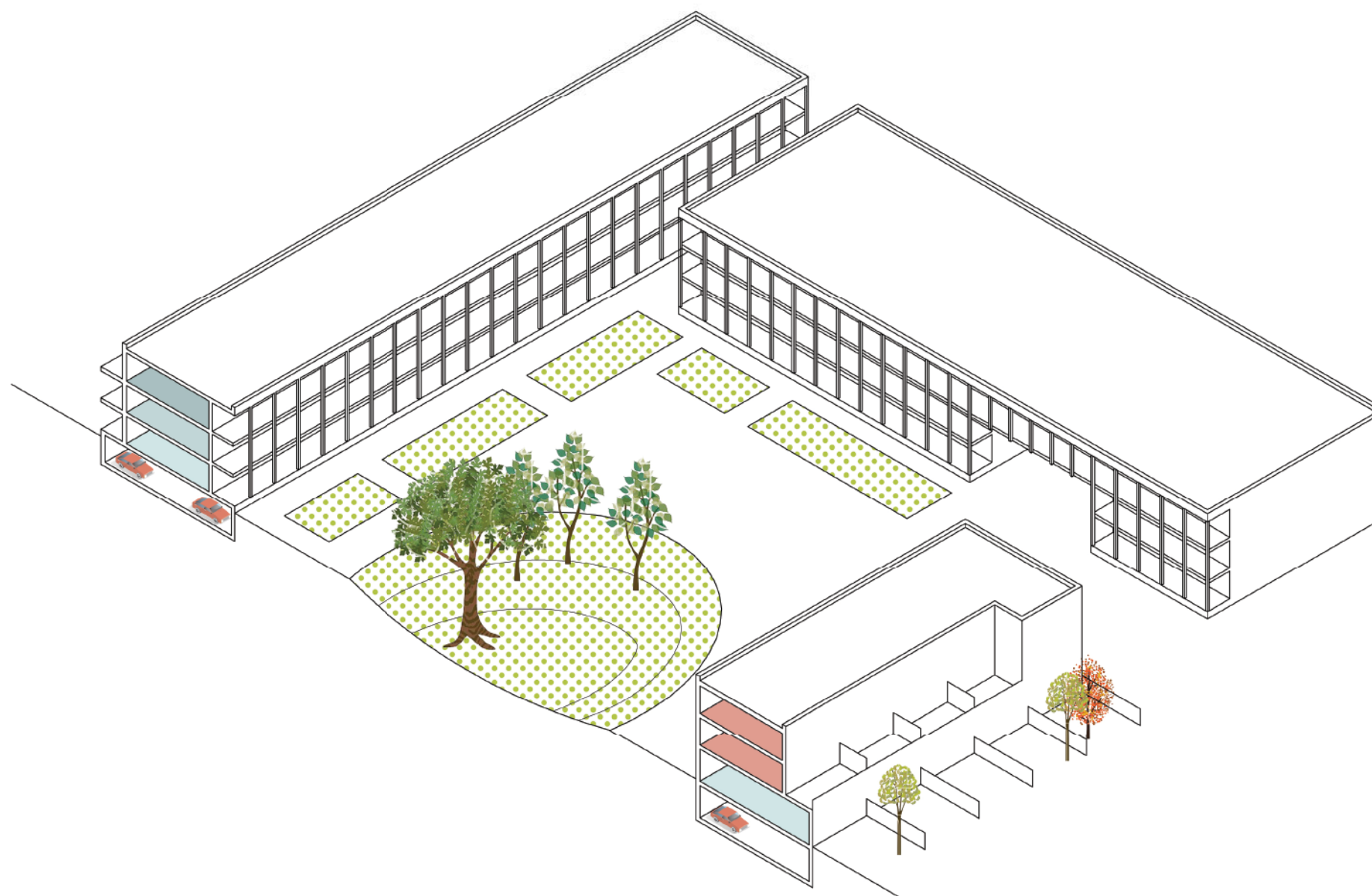
De noordwand bestaat uit 36 kleine gestapelde doorzonunits die toegankelijk zijn via gaanderijen aan de noordzijde (parkzijde). Aan de pleinzijde zijn ze voorzien van royale, gevelbrede overdekte terrassen in een soort 'loggia'.

De oostelijke vleugel is dieper en bestaat uit 34 rug- aan rugappartementen, zodat er geen 'achterkanten' ontstaat aan de zijde van Eikhof. De appartementen aan de straatzijde krijgen individuele uitpandige terrassen. Aan de pleinzijde worden de terrassen ingevuld in een soortgelijke loggiastructuur als de noordwand. Dit versterkt de uniformiteit, zorgt voor geleiding en uitstraling ondanks de compacte achterliggende units.

De zuidwand bestaat uit 15 compacte gelijkvloerse woningen met goed georiënteerde private achtertuinen. Hierboven bevinden zich 15 grotere duplexwoningen met het wonen op +1 en het slapen op +2. Ze krijgen eveneens een voordeur op pleinniveau zodat er defacto 30 grondgebonden woningen in deze vleugel zijn. De leefruimtes hebben een ruim dakterras aan tuinzijde. Via een gevelbreed raam aan de voorzijde ontstaat een boeiende relatie met het plein.

De westelijke, L-vormige, vleugel bestaat uit 27 'klassieke' gestapelde appartementen rond gemeenschappelijke trap- en liftkernen die toegankelijk zijn vanaf het plein. De gelijkvloerse appartementen hebben private tuinen. De appartementen op verdieping krijgen uitpandige terrassen. De positie ervan wordt bepaald door de oriëntatie binnen het blok..

Het bewonersparkeren gebeurt onder de gebouwen, in functie van kostefficiëntie (deels vervangen van fundering), faseerbaarheid en groenaanleg van het plein. In het optimale scenario kan een volledige rondgang gerealiseerd worden met één toegang tot de parkeerkelder.



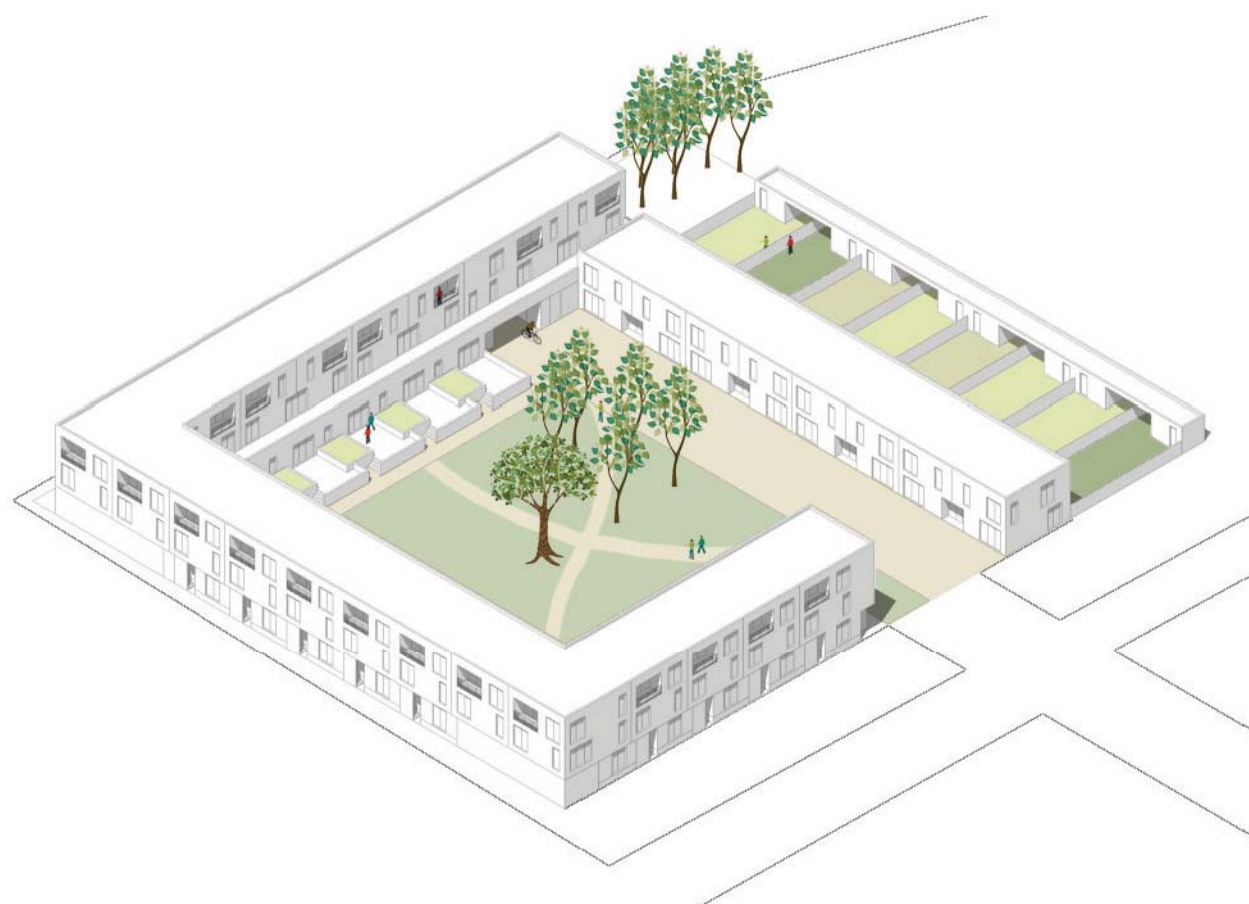
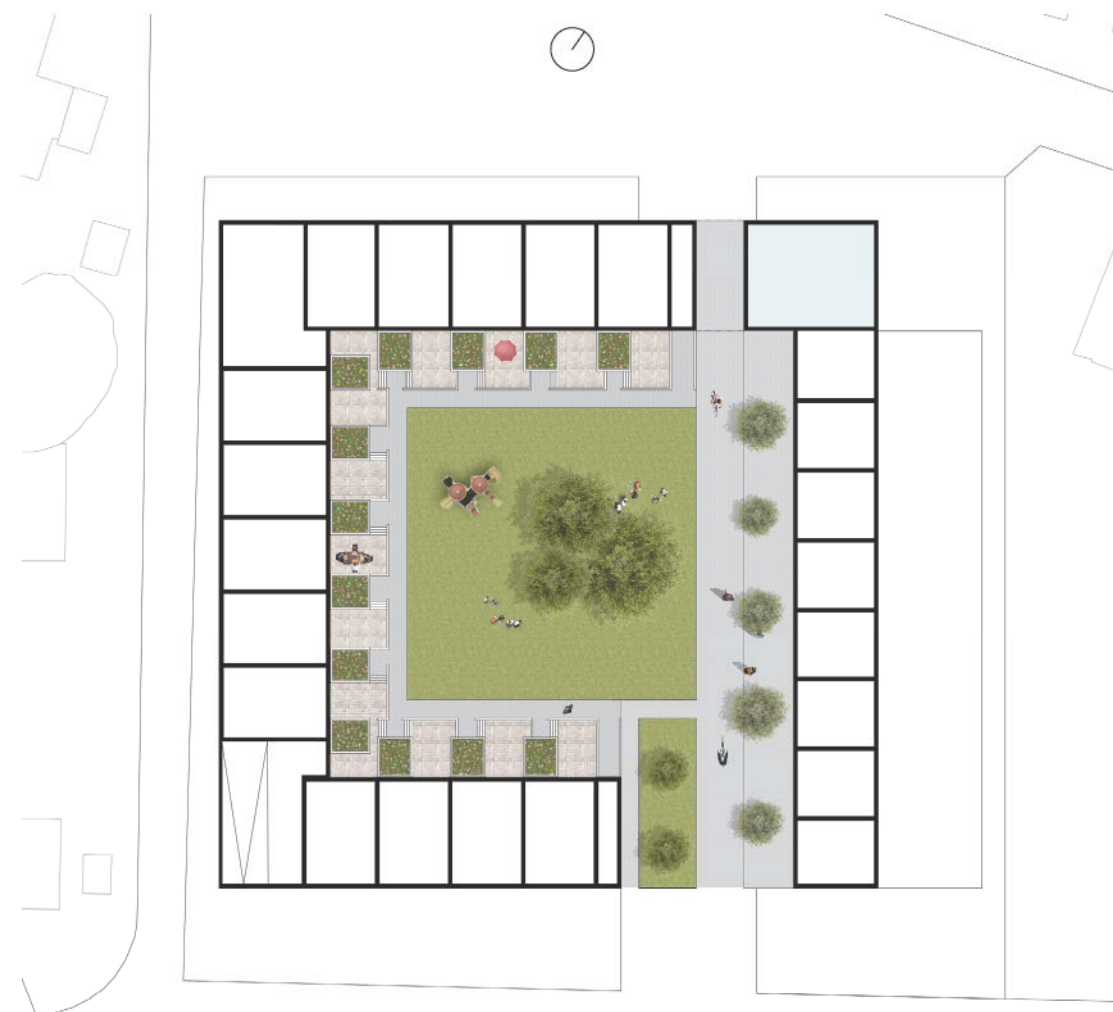


3. KASTEELPLEIN - publiek domein

De herdefinitie van Kasteelplein als een plein op buurtniveau, ondersteunt de transformatie van de structuur van straten en bouwvelden op deze plek in de ontwikkelingsvisie: het doortrekken van Kapittellaan tot aan Eikhof, dwars over het projectgebied, waardoor een nieuwe verbinding tussen woonweefsel en park ontstaat.

Het nieuwe Kasteelplein - aan het noordelijke uiteinde van de straat Kasteelplein - wordt ruimtelijk in de eerste plaats opgehangen aan deze nieuwe doorsteek, eerder dan aan de Van Putlei en oriënteert zich in sterke mate naar de binnenzijde van het woonweefsel. De doorsteek naar de Van Putlei blijft mogelijk, maar in het ideale geval enkel voor langzaam verkeer. Een onderdoorgang accentueert dat het plein eerder de beëindiging is van Kasteelplein vanuit de wijk.

Het is een plein op niveau van de buurt, dat in de eerste plaats gebruikt zal worden door bewoners in de aanliggende straten. Het is een publieke ruimte die eerder groen is in vergelijking met het wijkplein. Het is ontworpen als een groen veld, dat dieper ligt dan de belendende woningen die een verhoogd terras hebben. Het verschil met het wijkplein drukt zich niet enkel uit in de mate van verharding, maar ook in de schaal. Dit is een kleinere en meer intimistische binnenruimte, een groene huiskamer.



3. KASTEELPLEIN - bebouwing

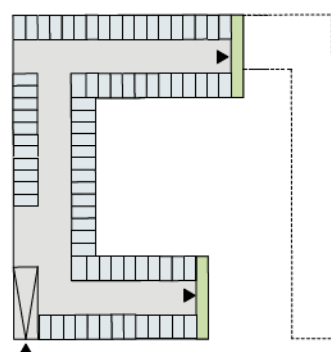
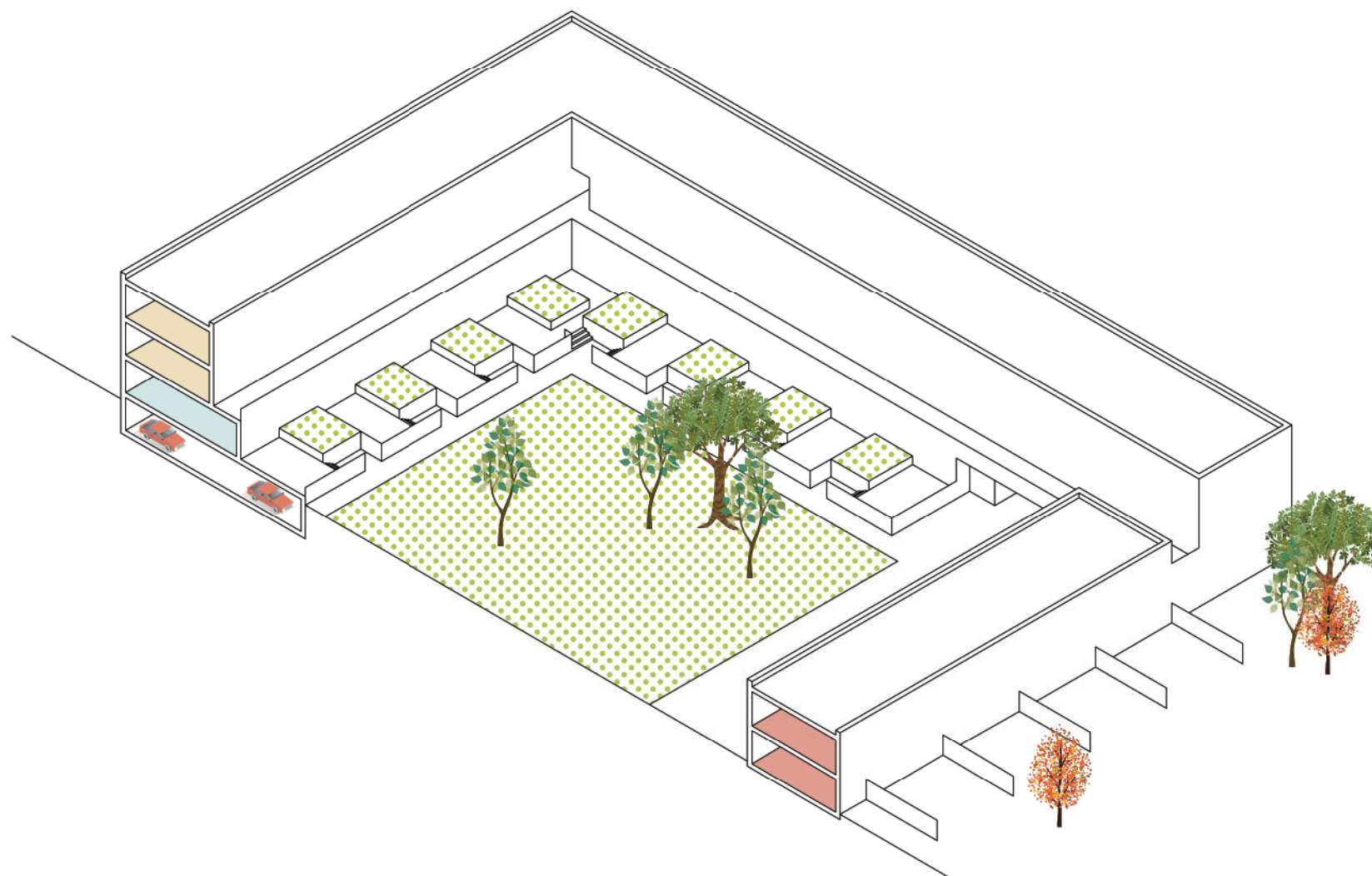
Rond de overwegend groene ruimte aan de binnenzijde van het bouwblok ontstaat net als aan het wijkplein een rechthoekig woonensemble dat het nieuwe buurtplein articuleert. Dit ensemble is teruggeplaatst vanaf de Van Putlei zodat hier ruimte ontstaat voor de beoogde pleinvorming in het stucuur- en mobiliteitsplan van de gemeente. Tegelijk ondersteunt het de nieuwe verbinding tussen woonweefsel en Eikhof die we in de ontwikkelingsvisie dwars voorzien.

Terwijl het aan de binnenrand het nieuwe buurtplein definieert, zal het aan zijn buitenrand twee gezichten hebben. Enerzijds is het de pleinwand aan dit nog te ontwikkelen plein 'buiten' de wijk. Anderzijds is het de straatgevel aan de nieuwe verbinding.

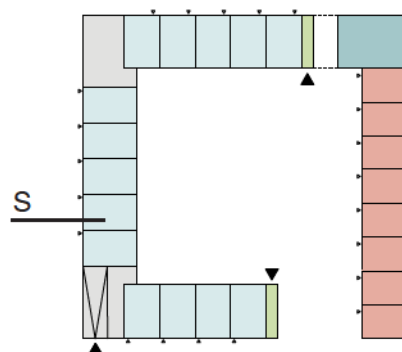
Drie vleugels van het bouwblok worden lichtjes opgetild van het maaiveld om een zekere afstand en uitgebalanceerde relatie te creëren tussen het wonen en de publieke ruimtes errond. De verhoging wordt aan de zijde van het plein ingezet als private buitenruimtes bij de aangrenzende appartementen en laat tevens toe om halfondergronds te parkeren.

De zuid-, west- en noordvleugels bestaan uit 14 appartementen met 1 slaapkamer. Deze appartementen hebben hun toegang aan de buitenzijde op het gelijkvloers, waarmee de levendigheid van zowel de binnen- al de buitenzijde van het bouwblok wordt gegarandeerd. Vanaf de eerste verdieping zijn er, toegankelijk via een gaanderij, 18 duplexappartementen met 3 slaapkamers en een 2 appartementen met 2 slaapkamers. De gaanderij is naar het nieuwe buurtplein binnen het bouwblok geïntegreerd. De duplexwoningen hebben een doorzon leefruimte op nivo +2 en de slaapkamers liggen op nivo +1. Hiermee kan privacy voor de ondergelegen woningen beter gegarandeerd worden. Het inpandig terras ligt aan de zonzijde.

De oostelijke vleugel, waar zich ook geen ondergrondse parking bevindt, bevat 8 grondgebonden woningen met een tuintje. Deze woningen hebben op het gelijkvloers doorzon leefruimtes en op de verdieping drie slaapkamers. Op nivo +0 is verder ruimte voor enkele (fietsen)bergingen, een inpandige inrit voor de parkeergarage en op de hoek naar de Van Putlei, langs de onderdoorgang voor langzaam verkeer, een commerciële ruimte.

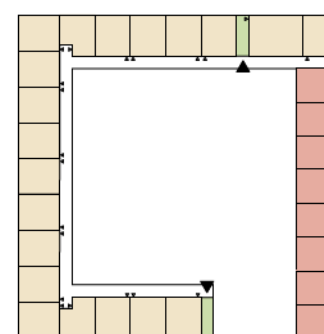


-1

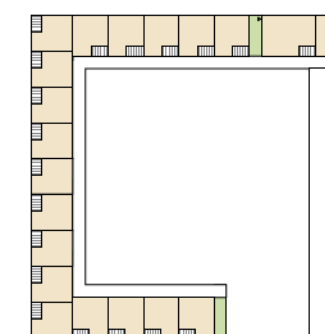


0

- type 1/2
- type 2/3
- type 3/4
- stijgpunt
- terras
- commerciële ruimte
- inrit - berging



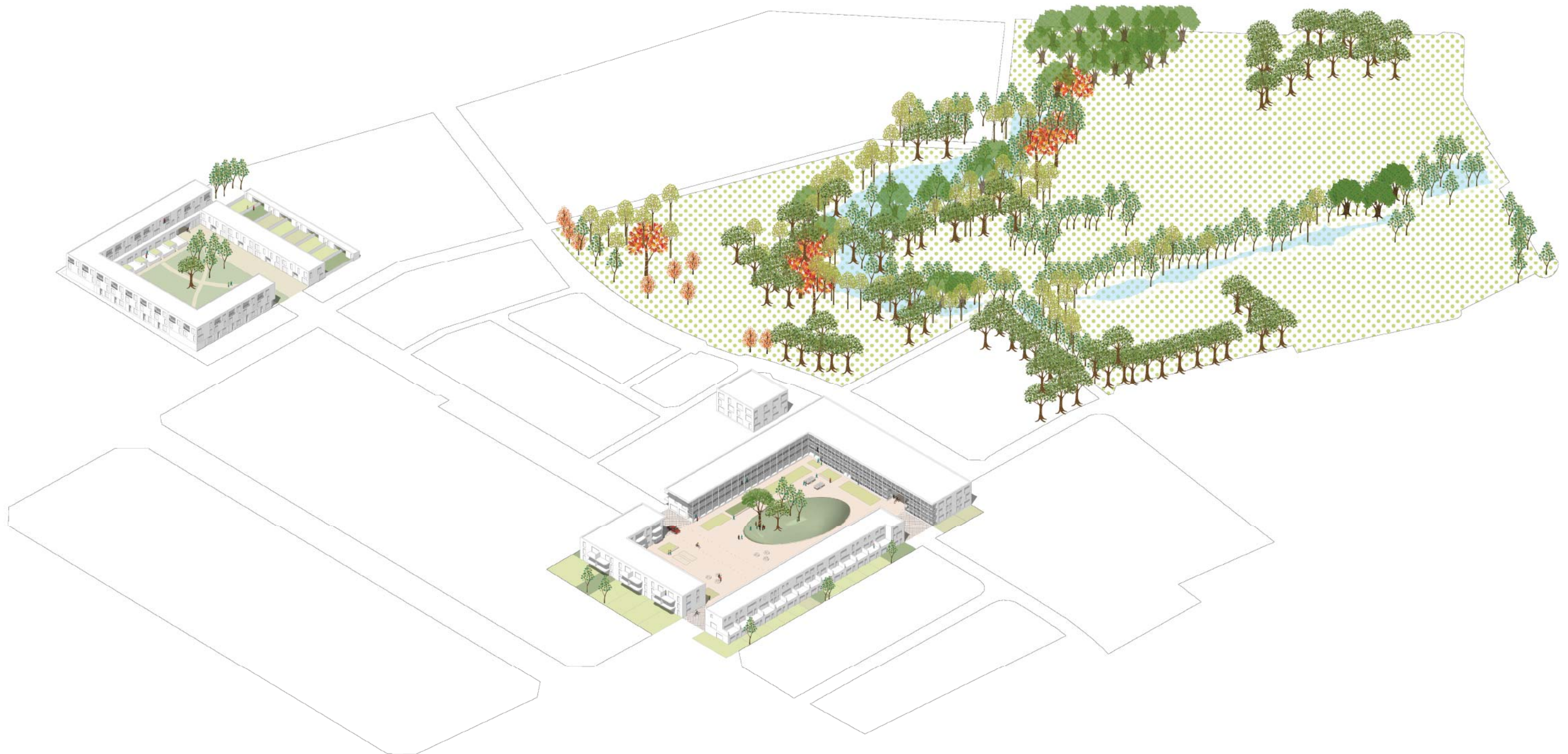
+1



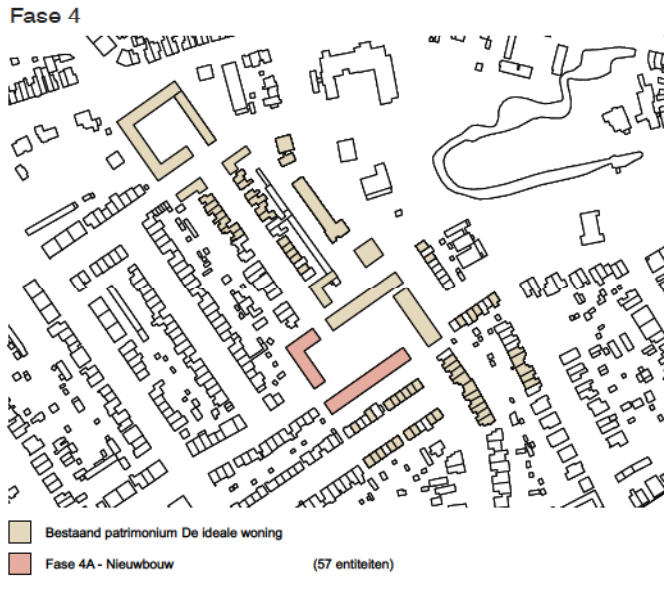
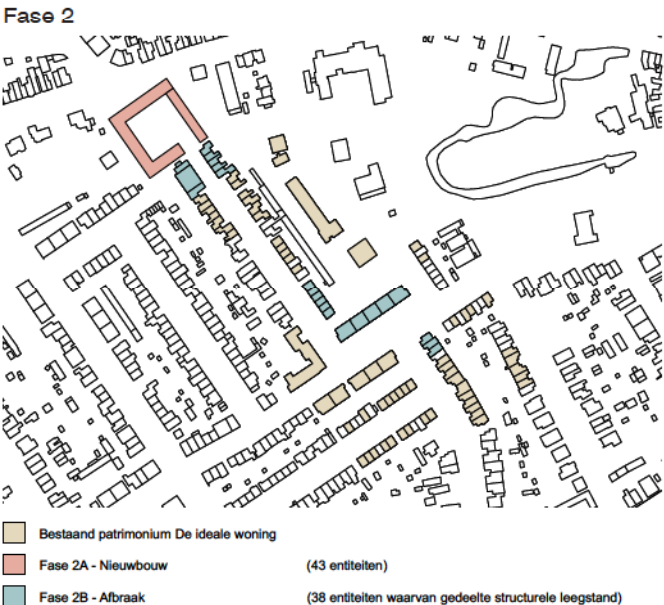
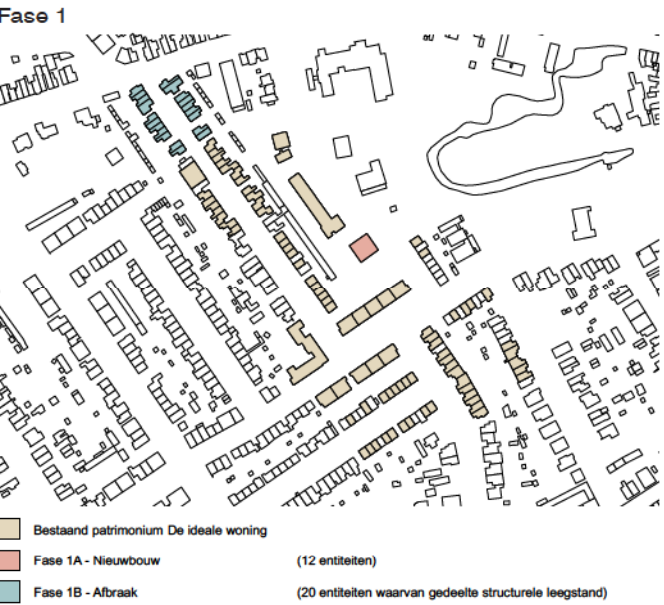
+2

HET KASTEELPLEIN,
*een plein op niveau van de buurt,
een intimistische buitenruimte die haar straatnaam eer aandoet,
een groene huiskamer als verlengde -en als beëindiging van de straat.*





FASERING



Het bouwblok grenzend aan het park word gerealiseerd op een groen terrein aan de Eikhof dat direct beschikbaar is en de mogelijkheid biedt om een ‘overschot’ aan woningen te bekomen. Na realisatie van deze woningen is een eerste beperkte verhuusbeweging mogelijk.

Onze prioriteit in scenario 1 ligt bij het realiseren van het Kasteelplein. Hiervoor dienen enkele woningen onteigend te worden en de nodige woningen van de Ideale Woning te worden gesloopt. In deze zone, aan het begin van het Kasteelplein is sprake van structurele leegstaand en daarvoor aangewezen als eerste zone om te herontwikkelen. Binnen het nieuw te realiseren woonblok lijken ons de voorgestelde grondgebonden woningen zeer geschikt om door een ontwikkelaar gerealiseerd te worden. Door ook private partijen te laten participeren kunnen we een gezonde mix garanderen binnen het bouwblok en de fase.

Het overschot aan entiteiten voor de Ideale Woning, gerealiseerd in het Kasteelplein, maakt het vervolgens mogelijk om middels wisselende sloop- en nieuwbouwbewegingen het wijkplein te realiseren. Ook in het wijkplein is er ruimte voor één of meerdere ontwikkelaars die één (of meerdere) van de pleinwanden kan toegewezen krijgen.

Samenvatting fasering scenario 1



‘MOGELIJK’ EINDBEELD

Langs het Kasteelplein (de straat) vallen na de sloop van enkele woningen lege plekken. Deze plekken kunnen, vooruitlopend op verdere ontwikkelingen buiten de door ons voorgestelde bouwblokken, ontwikkeld worden.

De eilandenstructuur dient hier bevestigd te worden om de kracht van de pleinen niet te ondermijnen. Enkele smalle doorsteken naar het park en dorpscentrum zijn wel wenselijk in functie van een betere doorwading.

De open plekken zijn geschikte locaties voor een private partij, een ontwikkelaar, en ook voor alternatieve woonvormen als co-housing, zorgwoningen of kangerowoningen.

Hetzelfde geldt voor het patrimonium van de Ideale Woning in de zone ten zuiden van het wijkplein (Van Asschestraat, Acaciastraat, Crauwelshoeve). Het al dan niet verdichten van deze zones zal deel uitmaken van het verdere participatie- en overlegtraject. Het bestaande patrimonium kan hier verkocht, gerenoveerd, herbouwd of verdicht worden, hetzij in een latere fase, hetzij in een parallel traject met de bouw van de 2 pleinprojecten. In het huidige masterplan is - op basis van het telmodel - de vraag naar nog meer verdichting niet aan de orde.



ALTERNATIEF SCENARIO

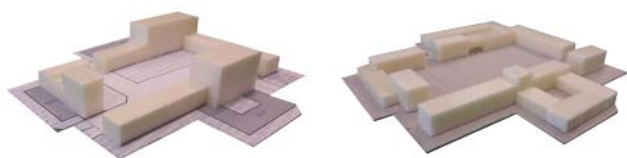
De ontwikkelingsvisie en -strategie bepalen in deze wedstrijdphase onze opvatting van de twee gevraagde scenario's. De onderlegger van de twee gevraagde scenario's in de wedstrijdphase is voor ons hetzelfde: het sleutelen aan de structuur van straten en bouwblokken is het kader waarin met verschillende bouwhoogtes invulling gegeven kan worden. We achten deze aanpassingen cruciaal om de wijk te herdefiniëren.

Om de voorgestelde verbinding Kapitellaan-Eikhof, dwars door het projectgebied te kunnen realiseren in zijn meest eenduidige vorm, is het noodzakelijk om de appartementen in Lint VIII te slopen, samen met een aantal woningen die in privébezit zijn. Lint VIII is een redelijk recent gebouw en daardoor nog niet afgeschreven. Er zijn echter verschillende (economische) scenario's denkbaar waarbij dit ons inziens toch zou kunnen op korte termijn, door de vrijheid die de voorgestelde ontwikkelingsstrategie biedt om bv. economische meerwaarde te creëren in delen van het projectgebied waar nu geen uitspraak over gedaan wordt. Het is daarom essentieel dat (een) private ontwikkelaar(s) en privé-eigenaars van meet af aan in het participatietraject van het masterplan betrokken worden.

Mocht het daardoor op kortere termijn nog niet mogelijk zijn om het Kasteelplein te realiseren dan schuiven de werkzaamheden aan het Wijkplein naar voren. In het Wijkplein wordt een hoger deel (meer dan drie bouwlagen) toegevoegd om het aantal entiteiten op te voeren, zodat de realisatie van het Kasteelplein verder geschoven kan worden in de tijd. Het denkkader blijft weliswaar hetzelfde.

Scenario 1 en 2 zijn daarom 2 varianten in de tijd van hetzelfde plan. Scenario 1 gaat ervan uit dat de ontwikkelingsvisie in zijn geheel op korte termijn gerealiseerd kan worden. Scenario 2 houdt rekening met een 'moeilijker' proces voor de realisatie van het project rond het nieuwe buurtplein (Kasteelplein). Gezien zowel de aanpassingen aan de structuur van straten en bouwblokken en de bebouwing rond dit plein niet zonder onderhandeling met verschillende eigenaars kan gerealiseerd worden, gebruikt scenario 2 meer bouwlagen op de andere 2 plekken om het gevraagde programma op korte termijn te realiseren en de ontwikkeling van het nieuwe buurtplein in de tijd op te schuiven.

De gebouwplint die noodzakelijk is om het nieuwe wijkplein ruimtelijk te articuleren zit in beide scenario's. Hogere accenten kunnen als het ware vrij worden toegepast op het bouwblok. We denken dat het interessant zou zijn om met één hoger accent te werken en dat de vleugel aan de parkzijde de meest logische plaats hiervoor is, maar andere posities zijn evengoed denkbaar. De keuze voor meer of minder bouwlagen zal vooral emotioneel geladen zal zijn. Daarom is het vinden van een antwoord op die vraag een belangrijke inzet van het participatieproces.



Maquettefoto's ontwerpend onderzoek



ALTERNATIEF SCENARIO

