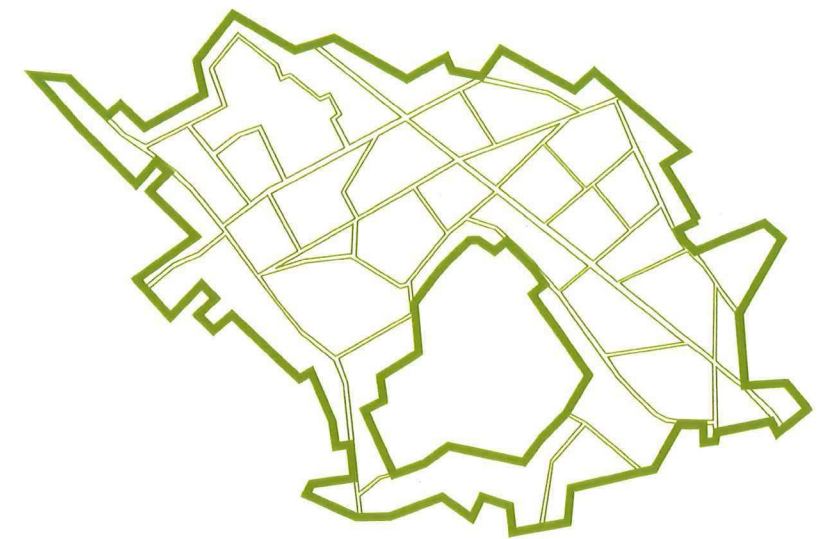




Masterplan Centrum Begijnendijk

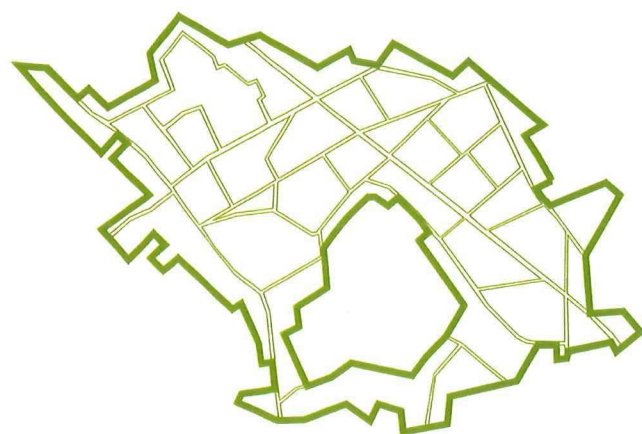
studieopdracht voor de opmaak van een masterplan/beeldkwaliteitplan voor het centrum



gemeente Begijnendijk

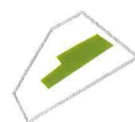


Open Oproep 1506



index

Masterplan Centrum Begijnendijk



offerte **1**: zie gesloten omslag
offerteformulier



offerte **2a**:
nota betreffende de structuur, de organisatie en de planning van het werkproces

pagina **03**



offerte **2b**:
nota betreffende de duurzaamheidprincipes en de aanpasbaarheid

pagina **05**



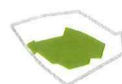
offerte **2c,d,e**:
nota betreffende de uitgangspunten, referentieprojecten en schetsontwerp

pagina **07**



offerte **2f**:
voorstel en planning van de kostenbeheersing en raming van de studiekosten

pagina **28**

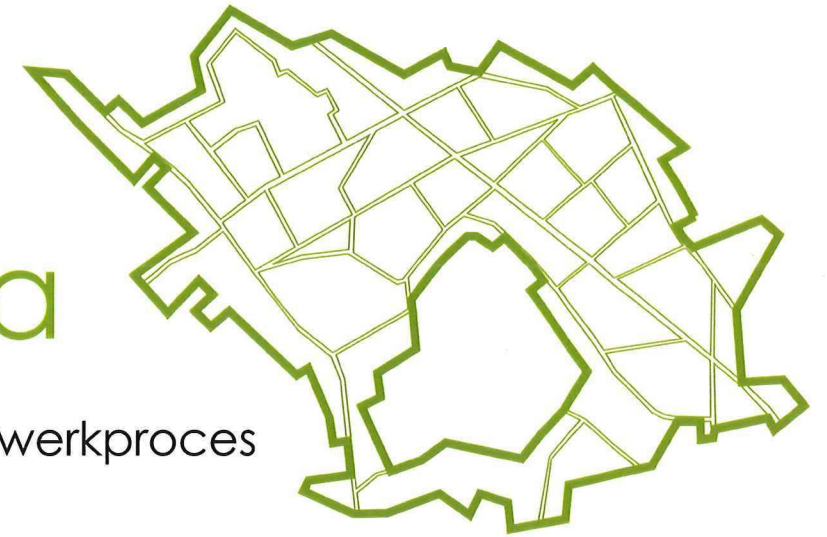


offerte **2g**: zie gesloten omslag
voorstelling van de samenwerkingsverbanden binnen het ontwerpteam

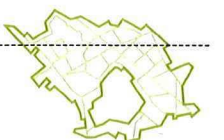


offerte **2h**: zie cd-rom
publicatiemateriaal

2a



nota betreffende de structuur, de organisatie en de planning van het werkproces



de interne organisatie van het werkproces

Voor het masterplan/beeldkwaliteitplan voor het centrum van Begijnendijk is een multidisciplinaire samenstelling van de projectgroep absoluut nodig zodat de kwaliteit in zijn verschillende facetten kan worden onderzocht. Afhankelijk van een meer precieze opdrachtbespreking zal een samenwerking tussen de architecten-stedenbouwkundigen en gespecialiseerde adviesbureaus inzake onroerend goed, verkeersdeskundigen, antropologen, landschapsarchitecten en milieudeskundigen vooropgesteld worden. De kwaliteit wordt bekomen door de onderlinge brainstormsessies waarbij een afweging van de verschillende aspecten voorop staat.

Om dit planningsproces in zijn geheel te sturen en te organiseren wordt er door de projectmanager een sterke sturing aangehouden. Hij zal de krijtlijnen vastleggen om zo een transparant proces op gang te brengen waardoor de experts op de meest efficiënte manier kunnen fungeren in functie van de verschillende projectdelen.

Onder leiding van de projectmanager worden de verschillende adviezen tegen elkaar afgewogen om tot een duidelijk gefundeerd scenario of keuze te komen. De projectmanager zal naast het projectbeheer ook steeds het aanspreekpunt vormen voor het bestuur.

De functie van projectmanager zal uitgevoerd worden door een vertegenwoordiger van het ontwerpteam. Het team wordt van bij het schetsontwerp bijgestaan door een deskundige consultancy, beschreven in '2g. voorstelling samenwerkingsverbanden'. De tandem met het ontwerpteam dat instaat voor de ruimtelijke en stedenbouwkundige ontwikkeling en de verschillende deskundigen is gedurende heel het proces aanwezig. De intensiteit van het overleg tussen beide is in functie van de vooruitgang van het project. Het ontwerpteam zal tijdens geheel het proces aanwezig zijn bij elk overleg en dus instaan voor de kwaliteitsbewaking van zijn ontwerp.

het extern werkproces en de communicatie.

Bovenvermelde structuur betreft de interne organisatie voor het ontwerp. Daarnaast maken we ook onderscheid in het externe werkproces of de externe communicatie. Een regelmatig contact tussen de opdrachtgever en de opdrachthouder gedurende de looptijd van de studie is absoluut onontbeerlijk. Het garandeert een voortdurende evaluatie en bijsturing van het geleverde werk, waardoor een ontsporing van het studieproces wordt voorkomen en waardoor het geleverde studiewerk maximaal beantwoordt aan de verwachtingen van de opdrachtgever en andere betrokkenen.

In de externe communicatie wordt voorgesteld om in een vroeg stadium een stuurgroep samen te stellen waarin snel een gemeenschappelijk standpunt kan gezocht worden. Deze stuurgroep kan bestaan uit:

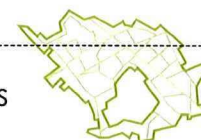
- het opdrachtgevend gemeentebestuur,
- private investeerders,
- huisvestingsmaatschappij,
- eventueel Autonoom Gemeentebedrijf,
- belangenorganisaties,
- vertegenwoordigers aanpalende projecten, zoals de kerkfabriek, jeugdbewegingen, NMBS, GB-Carrefour en andere commerciële activiteiten,...
- eventueel Studiegroep Arcadis Gedas nv (auteur van het GRSP), een vertegenwoordiger van de Vlaamse Bouwmeester....

De samenstelling wordt in overleg met het opdrachtgevend bestuur bepaald. De opdrachthouder zal instaan voor de ondersteuning (organisatie, nodige documenten, ...) bij de overlegvergaderingen en verzorgt ook de verslaggeving.

Het tijdig starten van de stuurgroep is tevens nodig om de lopende ontwikkelingen en de juridische context goed in te schatten: Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan, Gemeentelijke Mobiliteitsplan, Sociaal Beleidsplan, eigendomsstructuur, ...

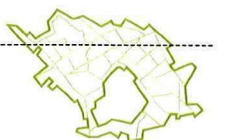
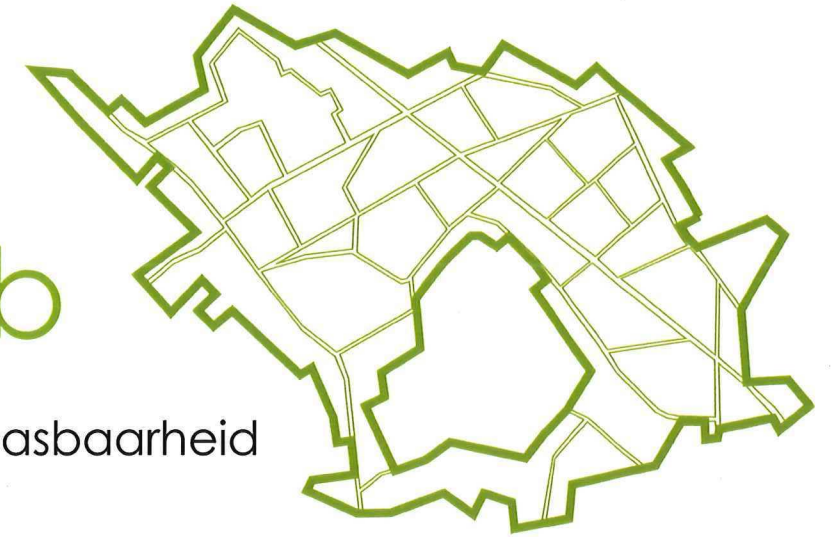
De regelmaat van het overleg hangt af van de vooruitgang van het proces. Om een vlot ontwerpproces te garanderen, wordt vanaf de aanvang van het project een duidelijke timing afgesproken. Het ontwerpteam en het ondersteunend adviesbureau streven met alle middelen naar het handhaven van deze timing.

Ook voor de uitwerking van de deelprojecten van het beeldkwaliteitplan/masterplan zal het ontwerpteam een blijvende ondersteunende rol spelen met het oog op correcte interpretatie en kwaliteitscontrole.



2b

nota betreffende de duurzaamheidprincipes en de aanpasbaarheid



In tegenstelling misschien tot wat de vraag in het wedstrijdbestek laat vermoeden, zijn reeds een heel aantal duurzame maatregelen en ingrepen bij wetgeving geregeld.

Op het niveau van het masterplan legt het wettelijk kader reeds de krijtlijnen vast voor een duurzame ontwikkeling: denken we aan Vlarew-wetgeving, bodem- en bermdecreet, afvalbeheer, compensatieregelgeving bij ontbossing, de EPB-regelgeving en Watertoets voor gebouwen en talrijke meer.

Het is voor het Masterplan belangrijk nog aanwezige leemtes aan te vullen, zij het beleidsmatig of ontwerpmatig, en eventueel ambities te formuleren die verder reiken dan het wettelijk kader.

Het volgende globale duurzaamheidsprincipe (het vrijwaren van de planeet voor toekomstige generaties) zal in het master- en beeldkwaliteitsplan terug te vinden zijn op meerdere niveaus:

1. De **gewenste ruimtelijke structuur** (de ruimtelijke planning) streeft naar inbreiding en verdichting. Ze incorporeert zo meerdere duurzaamheidsprincipes. Inbreiding optimaliseert het ruimtegebruik en vrijwaart het waardevolle landschap in Begijnendijk. Er zullen aangepaste woontypologieën nodig zijn om de gewenste Ruimtelijke Verdichting te realiseren. Deze verminderen enerzijds het energie- en materiaalverbruik (geschakeld en compact bouwen). Anderzijds komen enkele van deze nieuwe woningtypes ook de Menselijke Ecologie ten goede. Ze bevorderen de sociale mix van jong en oud (ADL- en kangoeroewoningen), sociaal en privaat (door de PPS). De menging van functies in het centrum komt de sociale cohesie ten goede. De juiste spanning tussen landelijkheid en stedelijkheid bij de aanleg van het plein en omgeving bevordert de sociale integratie.

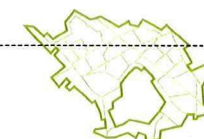
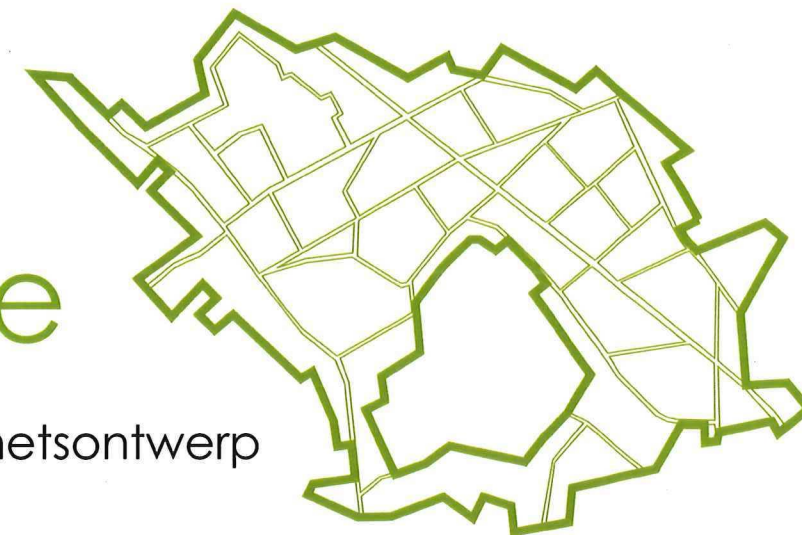
2. Bij de geplande **projectontwikkelingen** (al dan niet via PPS) en de (her)**aanleg van het openbaar** domein zullen ontwerpmatig ambitieuze maatregelen ingebouwd worden inzake Duurzaam Bouwen. Onder meer het Vlaams Instituut voor Bio-ecologisch Bouwen (Vibe) heeft een pakket maatregelen opgesteld voor gemeentes.

3. Naar **beeldkwaliteit** wordt onder meer gestreefd door authentieke landschapselementen te herstellen en de landschappelijke kwaliteit te versterken. Bij particulieren kan dit enkel bewerkstelligd worden door een insentiverend gemeentebestuur. De Lokale Agenda 21 is hier een bron van inspiratie.



2c,d,e

nota betreffende de uitgangspunten, referentieprojecten en schetsontwerp



1. globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling

beeldkwaliteit

'ingrepen in de marges'

1.1. sluiten van de Groene Ring

1.2. bestendigen van het nederzettingspatroon

1.3. inbreiding en programmatorische verdichting

I. belangrijke verdichting binnen het centrumgebied en het stationsgebied

II. beleidsmatige verdichting bestaande kavelwoningen

III. bebouwing binnenzones

1.4. verkeersinfrastructuur

2. aanzet tot masterplan: consequenties van de visie op de deelgebieden

2.1. gebiedafbakening centrum en ruimtelijke kwaliteiten

2.2. bestemmingsplan en massaplan

2.3. verkeer

2.4. dorpsplein en administratief centrum

2.5. culturele doorsteek

2.6. Betekomsesteenweg

2.7. wooninbreidingsgebied tussen Betekomsesteenweg en Vissendijk

2.8. stationsomgeving

3. plan van aanpak

3.1. fasering en strategie

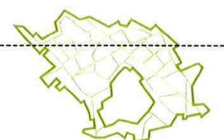
3.2. budget en samenwerkingsverbanden

3.3. communicatie

In dit project neemt het plan van aanpak een belangrijke plaats in. Nochtans is in deze wedstrijdphase vooral de de visie gedetailleerd uitgewerkt, omdat ze bepalend is voor het nadenken over een Plan Van Aanpak (PVA). Concreet nadenken over strategie en fasering zonder een doel voor ogen te hebben is zinloos, dan is ze niet meer dan een intentie die bij de eerste pennentrek al kan gedateerd zijn.

Daarom bestaat deze bundel uit een groot luik ruimtelijke visie, waarna het PVA wordt toegelicht om dit te bereiken.

Analyse en ontwerpvoorstellen zijn verweven in de bundel om deze niet te uitvoerig te maken.



1. globale visie op de ruimtelijke ontwikkeling

beeldkwaliteit

Voor ons zal het streven naar beeldkwaliteit in dit project niet noodzakelijk resulteren in een uitgewerkt beeldkwaliteitplan... Het zal een latent gegeven zijn bij de vele ruimtelijke en beleidsmatige ingrepen die de gewenste ruimtelijke structuur zullen realiseren. Concreet is de notie van beeldkwaliteit vaak gelinkt met de aanwezigheid van een ruimtelijk leesbare identiteit. Het uiteindelijke masterplan zal – misschien meer dan anders - condities creëren waarin beeldkwaliteit zich kan ontwikkelen.

De instrumenten waarover Begijnendijk beschikt om beeldkwaliteit te realiseren zijn verschillend naargelang het gebied:

- In de dorpskern zijn de nieuwbouwprojecten van cruciaal belang . Eigen projectontwikkeling of stedenbouwkundige regels zijn de beschikbare instrumenten.
- In de dorpsrand zal ze worden gerealiseerd met natuurlijke en landschappelijke elementen. Vooral door beleid (ev. gesubsidieerd met eigen en externe middelen) en strategische communicatie kan een dynamiek opgewekt worden bij de private eigenaars: vb. hagenplantacties, gecoördineerde acties met Natuurpunt, groepsaankopen, gesubsidieerd onderhoud en aanleg,... strategische infrastructuurwerken kunnen werken als katalysator (zie verder).
- De heraanleg van het openbaar domein is geen dringende behoefte. Deze zware investeringen zijn niet opportuun wanneer het enkel gaat over een facelift. Wanneer openbare werken zich echter opdringen zal de visie over beeldkwaliteit mede het ontwerp bepalen.

'ingrepen in de marges'

Als ontwerper denken we dat de interessantste transformaties zich ontwikkelen in rand- en overgangszones tussen gebieden, functies, landschappelijke elementen, etc. Deze 'marges' zijn vaak ook de meest problematische zone's, diffuus en niet gedefinieerd.

Zij zijn vaak het meest gebaat bij interventies rond ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit. Ingrepen in deze zone's werken tevens als katalysators voor de aanpalende zone's, die als gevolg een eigen dynamiek en identiteit kunnen ontwikkelen.

Deze 'marges' zijn in Begijnendijk op verschillende schalen aanwezig: bebouwing en landschappelijk waardevol gebied lopen in elkaar over, het open bebouwingspatroon transformeert in het centrum tot geschakelde bebouwing, de tuinen in de woonwijken lopen over in ingesloten braakland, de open ruimte in het centrum is als een plein zonder randen...

In wat volgt worden vele van deze marges besproken, met als onderliggend ontwerpprincipe de grenzen duidelijker af te bakenen, ze ruimtelijk tastbaar te maken en daardoor een duidelijke identiteit te geven aan wat begrensd wordt. Net zoals de begijnen vroeger dijken bouwden tegen de waterzieke grond, als begrenzingen voor een leefbare omgeving.

1.1. sluiten van de Groene Ring

Bijzonder aan Begijnendijk is de aanwezigheid van grote en waardevolle landschapsstructuren rondom het woongebied. Het GRSP haalt reeds de notie van een 'groene ring' aan. Onderstaand schema toont de bestaande landschapsstructuren, met centraal De Raam en De Putten.



01. landschapsstructuren  lage vegetatie  bossen

Het onderstaand voorstel vervolledigt, bestendigt en intensifieert deze groene ring om het nederzettingenpatroon duidelijk te omsluiten en een identificeerbaar karakter te geven, bijna als een 'dorpsgrens'. Deze dorpsmuur omsluit grotendeels het te verdichten 'centrumgebied' uit het GRSP.



02. Groene Ring

lage vegetatie bossen

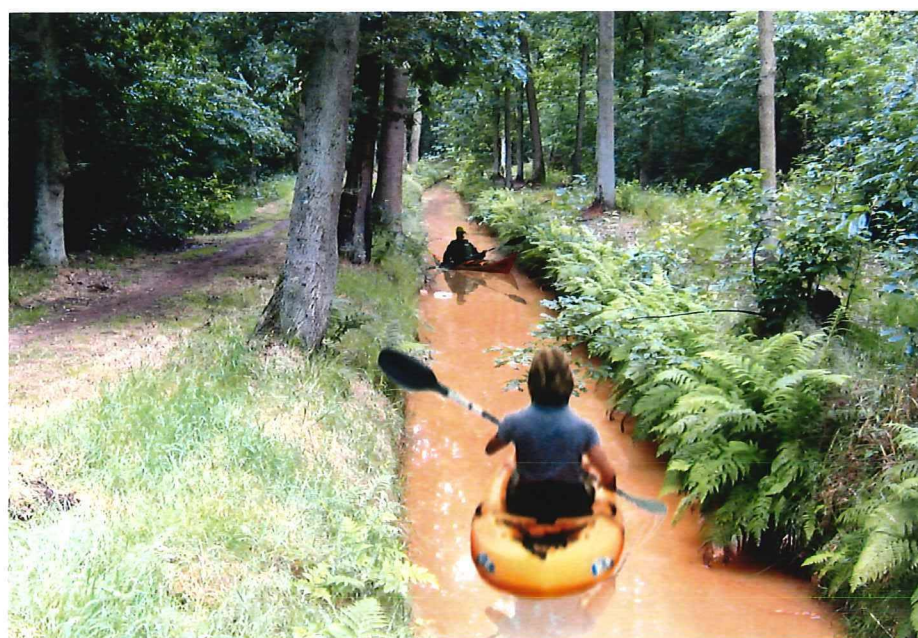
'sluitstukken' ring centrumgebied GRSP

De 'muur' op zich bevindt zich in de overgang van woongebied en groenzone en ze kan de aanleiding vormen voor een 'groen ringparcours' voor:

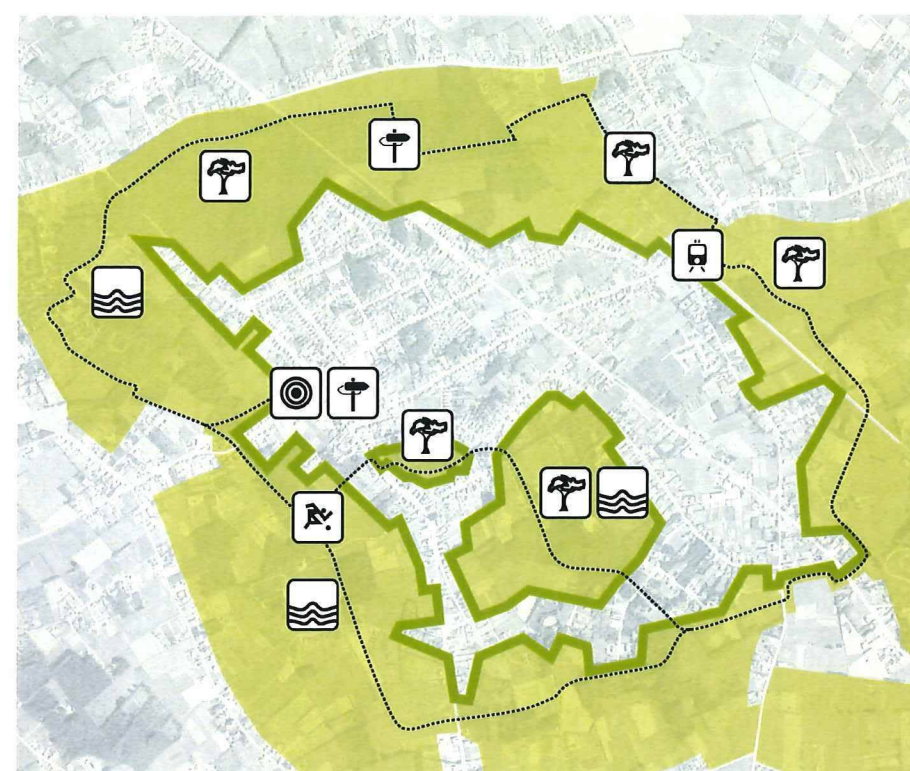
- het verbinden van natuurrelicten, toeristische en sportieve trekpleisters, monumenten, beken en meren, station en dorpsplein (zie verder),
- nieuwe programma's zoals kunstparcours of varen op grotere beken,
- een kwalitatieve fietsverbinding met het station voor pendelaars.

Vaak is ze dus een pad, soms ook een haag, bosrand of beek. In elk geval maakt ze zo veel als mogelijk gebruik van bestaande elementen. Met vb. hoge vegetatie (bos) rond de belangrijkste invalswegen kunnen we 'dorpspoorten' definiëren.

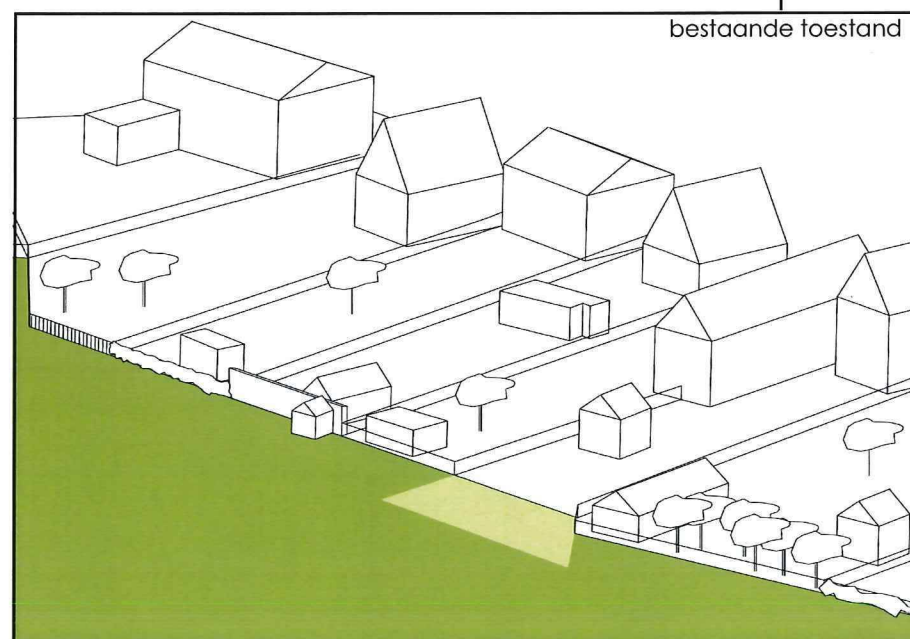
Dit 'groene ringparcours' kan ook de katalysator worden voor het probleem van de rommelige achterkanten (een behoefte vermeld in het GPRS). Tuinen die uitgeven op groene ring worden de voorkanten, gezien vanuit de groene ring. Door beleid en stimulansen kan hier gewerkt worden aan beeldkwaliteit: vb. eigenaars stimuleren door ruilverkaveling, eenheid door het rechtstrekken perceelsgrenzen, uniformiteit creëren door collectieve aanplant...



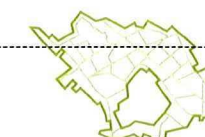
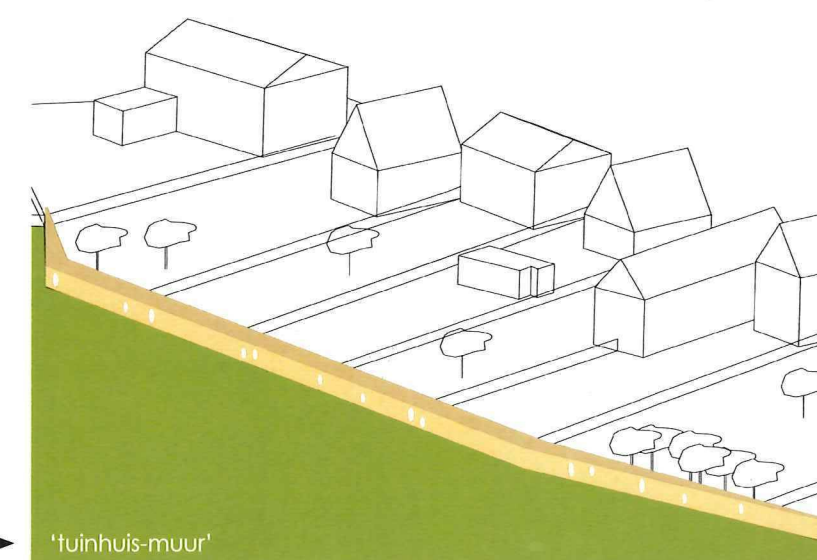
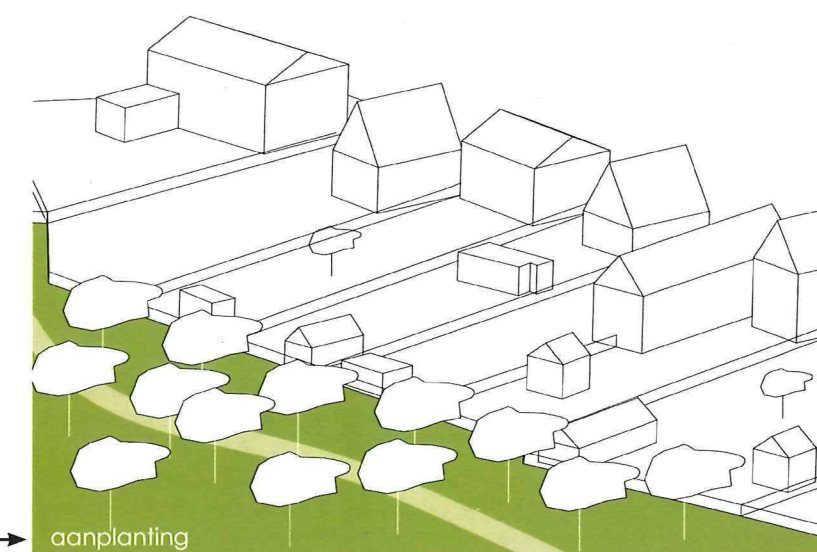
03. mogelijk programma groene ring: adventure - kayak



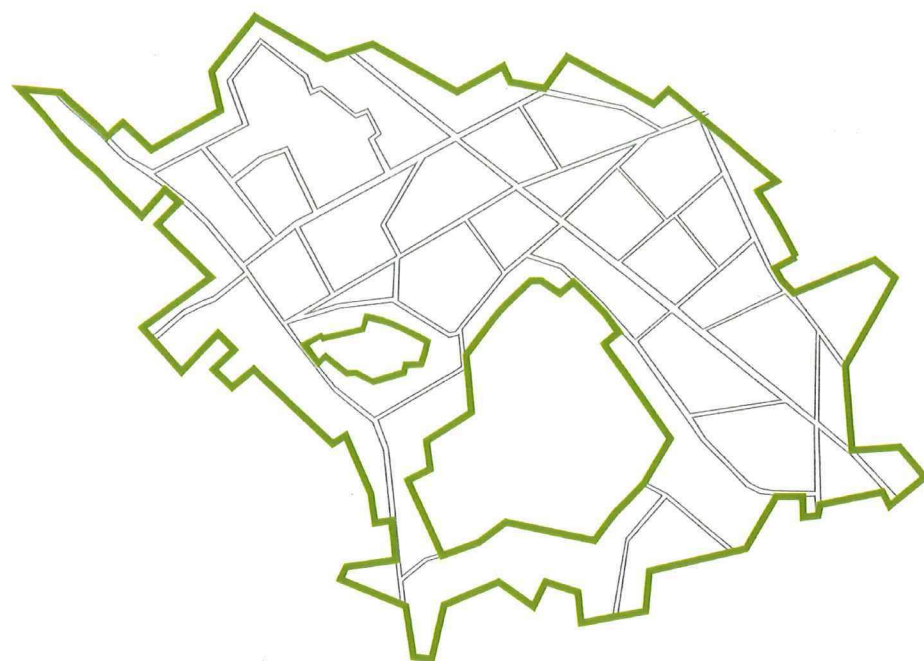
04. programma's ringparcours



05. beeldkwaliteit in 'achterkanten'

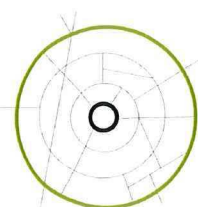


1.2. bestendigen van het nederzettingspatroon

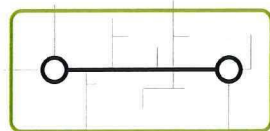


06. nederzetting binnen de Groene Ring

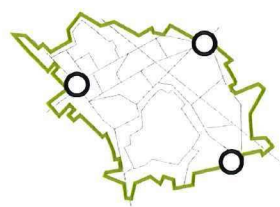
Het bestaande woonpatroon binnen de groene ring is wijd uitgespreid in tegenstelling tot een klassiek nederzettingspatroon (concentrisch rond één centrum of langs een as), en daardoor diffuus.



concentrisch



lineair



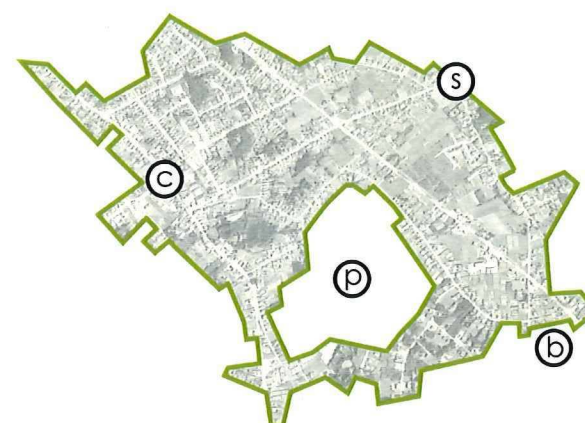
diffuus

07. nederzettingspatronen

Het gebied is grotendeels monofunctioneel (wonen) met een aantal duidelijke uitzonderingen: bedrijventerrein, station, centrum (cultuur & handel), sportterreinen, De Putten en De Raam (natuur).

Bij de voorziene Verdichting wordt deze logica best behouden om de volgende redenen:

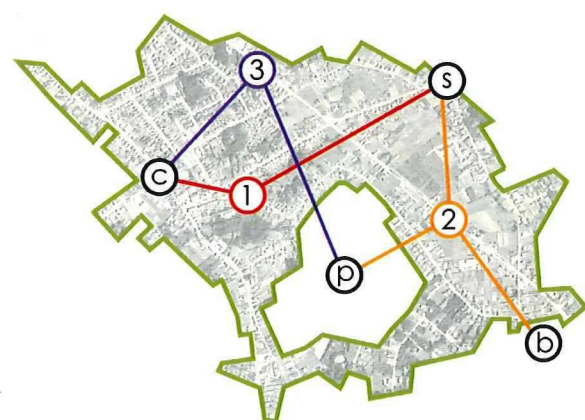
- Voor zijn inwoners beschikt Begijnendijk over verschillende centra (zie boven) die over het gebied verspreid liggen.



- Ⓒ centrum
- Ⓐ station
- Ⓑ bedrijventerrein
- Ⓓ natuurgebied

08. diffuus verspreide centra

- Derhalve zijn de circulatiepatronen van de inwoners gelijkmatig verspreid, en niet geconcentreerd langs vb. de as dorp-station.



- Ⓒ centrum
- Ⓐ station
- Ⓑ bedrijventerrein
- Ⓓ natuurgebied
- ① inwoner 1
- ② inwoner 2
- ③ inwoner 3

09. circulatiepatronen inwoners

- De as dorpsplein-station kan om symbolische redenen rijker worden uitgewerkt, maar heeft naar functionele verbinding toe geen belangrijker statuut dan de andere straten (zie ook verder).

Door de monofunctionaliteit is het beeld vaak heel homogeen (grotendeels vrijstaande gezinswoningen op ruime kavels). De afwijkende functies zijn daarenboven sterk geconcentreerd. Dit vereenvoudigt in belangrijke mate het streven naar grotere beeldkwaliteit op dergelijke grote schaal. Hierdoor kan het aantal maatregelen beperkt blijven en de effectieve ingrepen kunnen zich toespitsen op de overgangszones tussen deze gebieden en het eigenlijke dorpscentrum.

Het masterplan hoeft dus geen trendbreuk te realiseren op dit vlak.

1.3. inbreiding en programmatorische verdichting

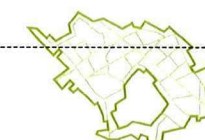
Het Gewestelijk en Gemeentelijk structuurplan vraagt om densifiëring binnen het centrumgebied, cfr. het 'aanbodbeleid' uit het GRSP: ca. 115 nieuwe woningen/appartementen tegen 2012 aan het relatief dense 15 woningen per ha.

Dit biedt heel wat sociaal-economische voordelen: meer wonen en woonkwaliteit in de kern betekent meer levendigheid en aantrekkingskracht voor en door nieuwe handel, voorzieningen, ... en minder auto.

Er is voornamelijk vraag naar kleinere betaalbare woningen en terreinen:

- voor senioren (cfr. demografische voorspelling voor Begijnendijk)
- voor het stijgend aantal alleenstaanden, die momenteel naar de stad 'vluchten' omwille van de relatief grote woningen in de gemeente.

De Groene Ring omsluit grotendeels het te verdichten 'centrumgebied' uit het GRSP. Hierbinnen kan op verschillende manieren verdicht worden.



I. belangrijke verdichting binnen het centrumgebied en het stationsgebied

(zie hoofdstuk 2)

II. beleidsmatige verdichting bestaande kavelwoningen (*)

Actuele ruimtelijke en sociale strategieën voor kavelverdichting kunnen worden ingezet na detailstudie. Modellen als de 'kangoeroewoning', ADL of 'co-housing', de transformatie van bestaande villa's tot 'groepswoning' bieden vele voordelen:

- ruimtelijk: leegstaande verdiepingen en te grote tuinen vermijden door ze te herverdelen,
- sociaal: mengen van jong en oud voor wederzijdse hulp en oud zo lang mogelijk op zelfde plaats huisvesten,
- beleidsmatig ontstaat een win-winsituatie doordat nieuwe infrastructuurwerken worden vermeden.

Om het hoger geschetst doel te bereiken zijn maatregelen gewenst, op verschillende vlakken:

- De regelgeving in BPA, RUP en gemeentelijke verordeningen moet aangepast zijn zodat een "tweede adres" op een perceel kan gevestigd worden.
- Een juridische oplossing, waardoor kangoeroe wonen mogelijk wordt, kan worden gevonden in "bouwen in onverdeeldheid". Bij het ad hoc uitwerken van de juridische constructie zal aandacht moeten worden besteed aan eigendomsrechten, eventueel huurwetgeving, opstalrechten, gemeentelijke subsidies,...

(*) studie 'Bouwen, Wonen en Energie' (VIWTA, Sint-Lucas Architectuur, KUL, 3E, 2004).

III. bebouwing binnenzones

De actueel minst benutte zones van Begijnendijk zijn de binnenzones achter de vrijstaande woningen:

- de percelen in Begijnendijk zijn in het algemeen heel (overbodig)diep, bezaaid met typische 'koterij'.
- achter de percelen liggen vaak verloren terreinen, microagrarisch of braakliggend en moeilijk toegankelijk.

Te grote percelen worden steeds meer als een last ervaren, in het bijzonder door de vergrijzende bevolking en de behoefte aan tijdsefficiëntie bij tweeverdieners met kinderen.



10. binnenzones achter de vrijstaande woningen

Mogelijke **strategieën** om gebruik te maken van deze binnenzones (zie figuur 13 volgende pagina):

- Aanleg van fiets- en wandelroutes doorheen de woningen, een pad tussen achtertuinten en verborgen terreinen, als verkeersveilig en groen alternatief voor verplaatsing.
- Het semi-publiek maken van de binnenzones en ze uitwerken als kwalitatieve groenzones voor de wijk, als een soort tweede - meer publieke - tuin met lokale voorzieningen zoals sport, vijver, speelpleintjes ... voor sociaal contact en veilig spel voor kinderen (alternatief op Speelstraat Decreet Begijnendijk juni 2008).
- 'Inbreiding' zoals reeds voorzien in het GRSP voor een aantal van deze wijken. Hiervoor moeten nieuwe woontypologieën worden onderzocht die het groen karakter en de privacy niet in de weg staan. Het beschutte karakter is tevens interessant voor jongeren, senioren en andersvaliden.



11. alternatieve vorm van verplaatsing door binnenzones

De voordelen zijn legio:

- zichtbaar maken van het landelijke karakter van het dorp, dat aanwezig is, maar verscholen ligt achter de huizen (cfr. Het GRSP: behoefte aan ontsluiting 'open ruimtekamers'),
- beantwoorden aan de groeiende vraag naar kleinere, betaalbare woningen of percelen (alleenstaanden en senioren).

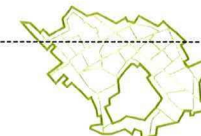


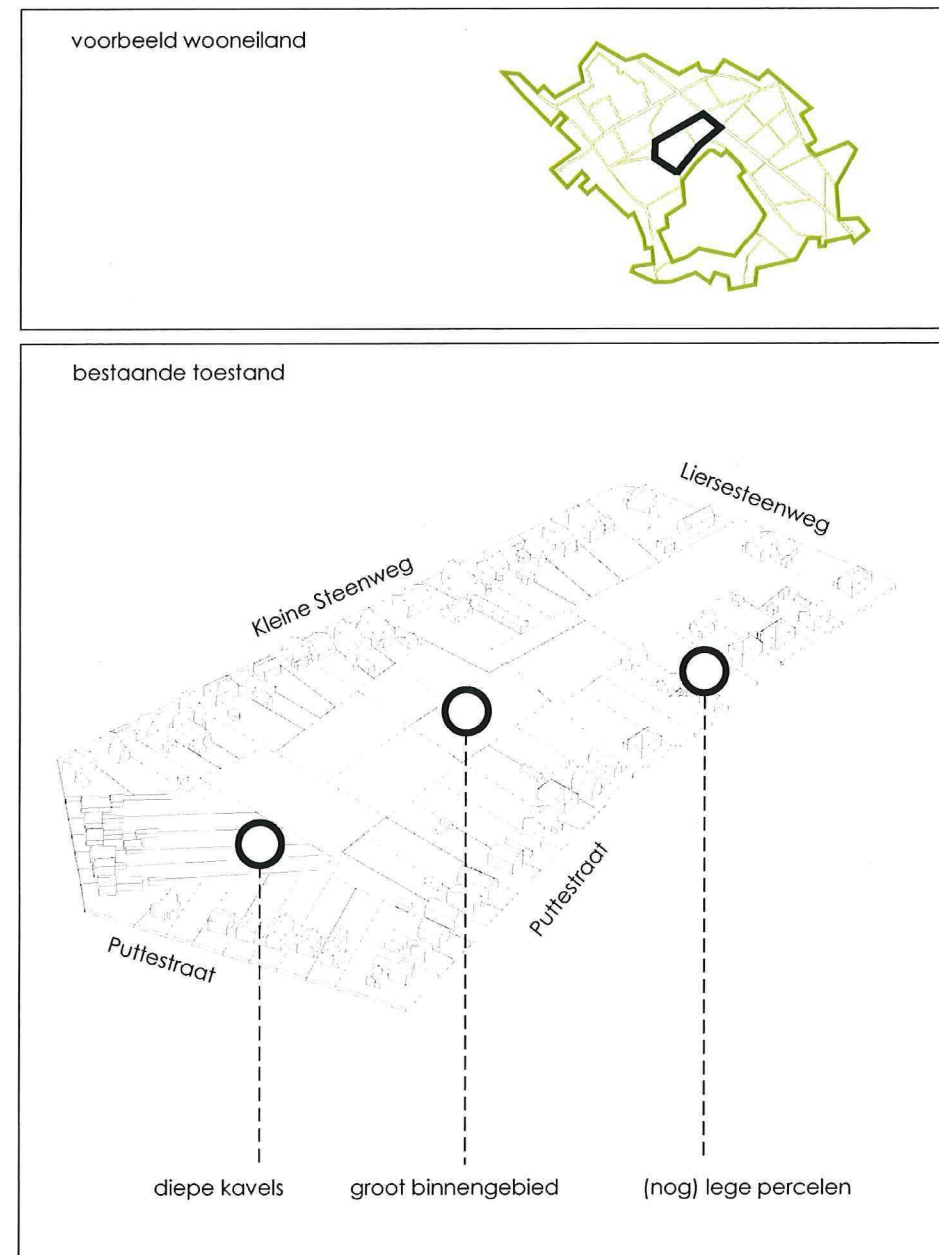
Architecten BBVH, Brigidahof Bavel (NL)



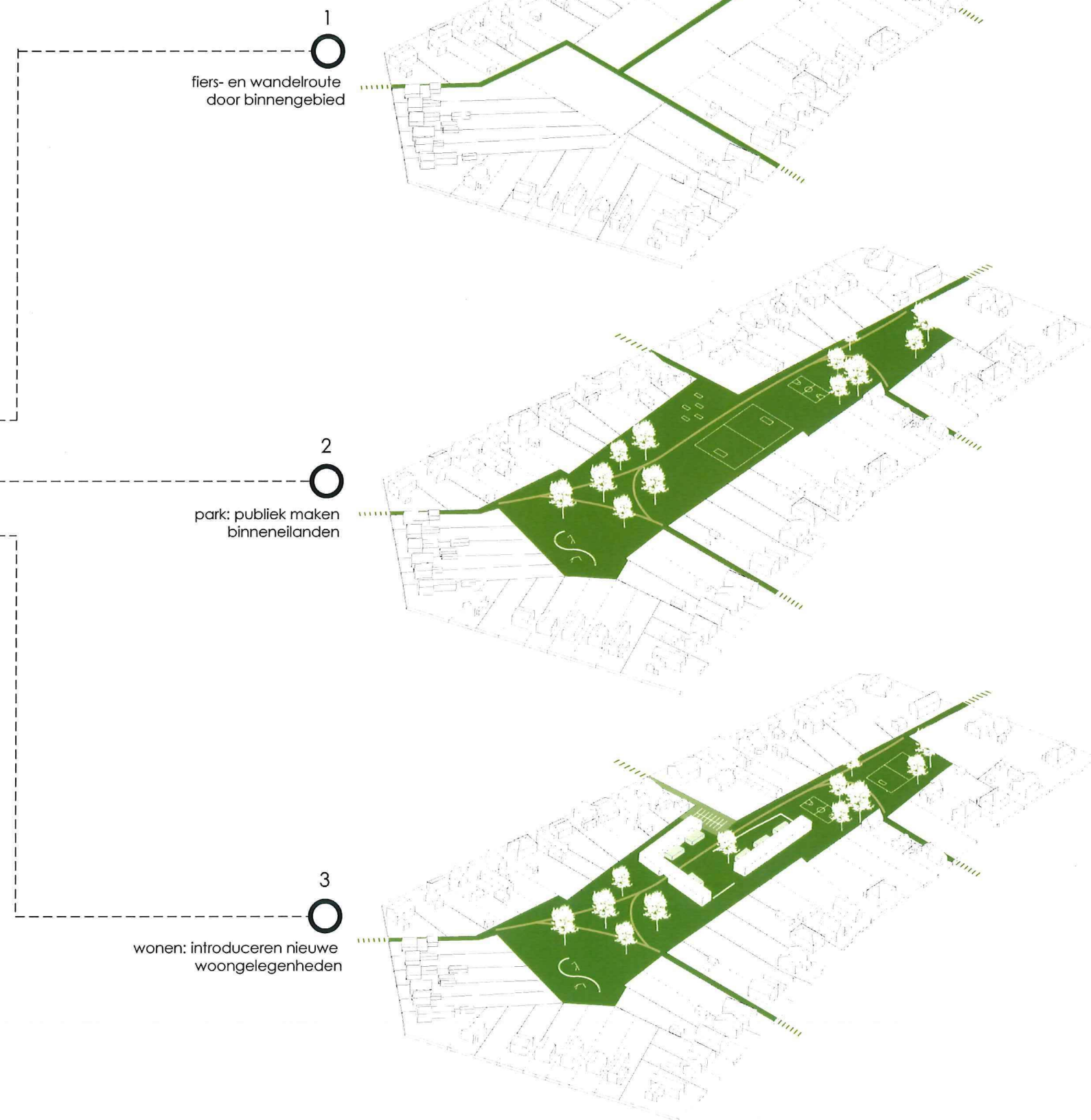
BOB361, Lebbeke

12. compact wonen met behoud groen karakter en privacy

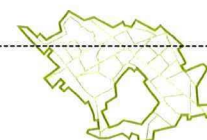




MOGELIJKE SCENARIO'S BINNENGEBIED



13. mogelijke strategieën om gebruik te maken van een binnengebied





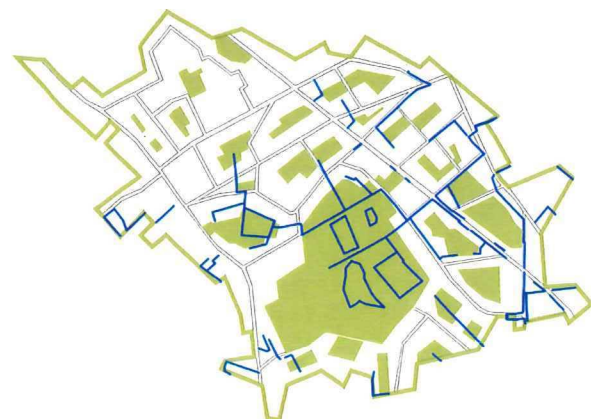
14. sfeerbeeld mogelijke invulling binnengebied



Om deze strategieën toe te passen met beperkte budgetten, zal een nieuw **instrumentarium** aan beleidsmaatregelen en 'incentives' moeten ontwikkeld worden. Dit vraagt uiteraard een grote wisselwerking tussen bestuur en ontwerpteam.

Een voorzet:

- Vrijwillige verkoop van tuingronden door eigenaars te stimuleren door ze te laten opkopen als bouwgrond (hogere prijs) door een Autonoom Gemeentebedrijf (AG), deze vervolgens verkopen aan projectontwikkelaars, met de gerealiseerde winst kunnen buurtparkjes gefinancierd worden.
- Een AG garandeert ieders belang: evenwicht tussen groene (buurtparkjes) en bebouwde binnengebieden. De gemeente kan deze vastleggen op basis van economische – kwalitatieve afweging. Deze bouwrechten voor projectontwikkelaars kunnen toegekend worden volgens plaats- en tijdsgebonden logica: eerst inbreiding rond centrum en station, vervolgens de grotere wooneilanden, tenslotte de kleinere... Deze volgorde belet te snelle of ongecontroleerde verdichting.
- De toegankelijkheid van deze binnengebieden realiseren kan langs (1) gemeentelijke beken (op oever of na inbuizing beek, zie schema) en (2) opkopen vrijkomende strategische percelen (lange termijnvisie).
- Nieuwe woontypologieën invoeren zodat niet vrijwillig verkochte percelen geen storend element vormen en onteigening niet hoeft.
- Nieuwe verkavelprincipes toepassen die variabiliteit toelaten van de bestaande perceelsgrootte door vb. principe van de verplaatsbare achterperceelsgrens.



15. gemeentelijke beken binnen Groene Ring

1.4. verkeersinfrastructuur

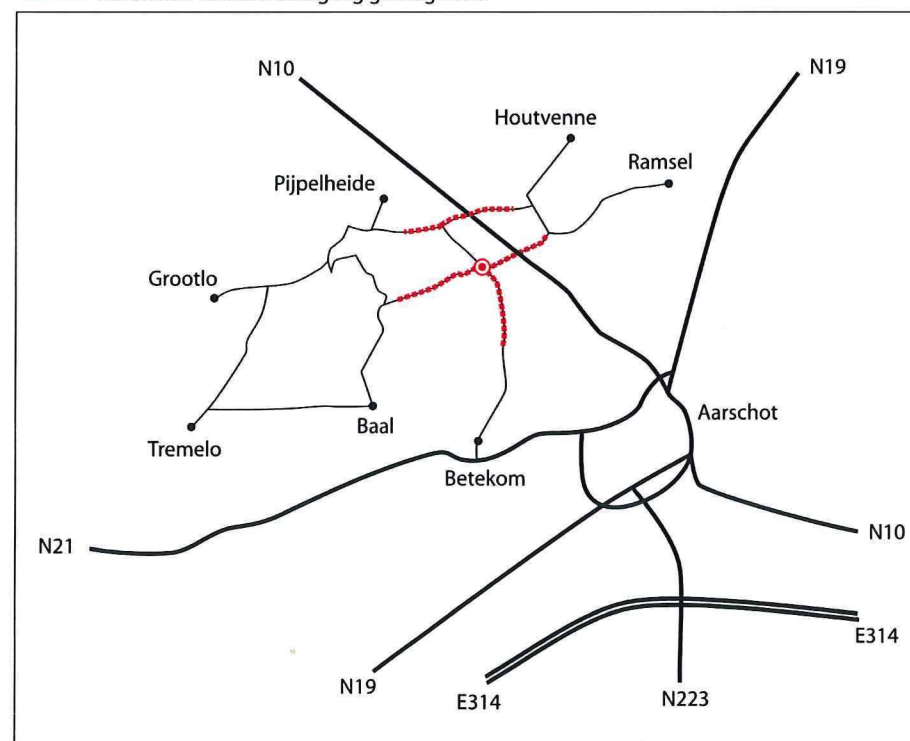
macroschaal

De actuele verkeersontwikkeling links in het onderstaande schema toont een belangrijke doorgang van de N10 naar Betekom of sluipverkeer naar de N21 of Brussel. Het GRSP vertraagt het verkeer in het centrum, maar vermijdt het niet.

Het sluipverkeer dient uiteraard afgeremd te worden, maar tevens doen we een voorstel tot ontlasting van het centrum van Begijnendijk zoals rechts in het schema: langs de Mechelbaan in het noorden en langs de Busschotstraat – Moorsemsestraat – Peuterstraat in het zuiden, tevens rekening houdende met het geplande bedrijvencentrum aan de Busschotstraat.

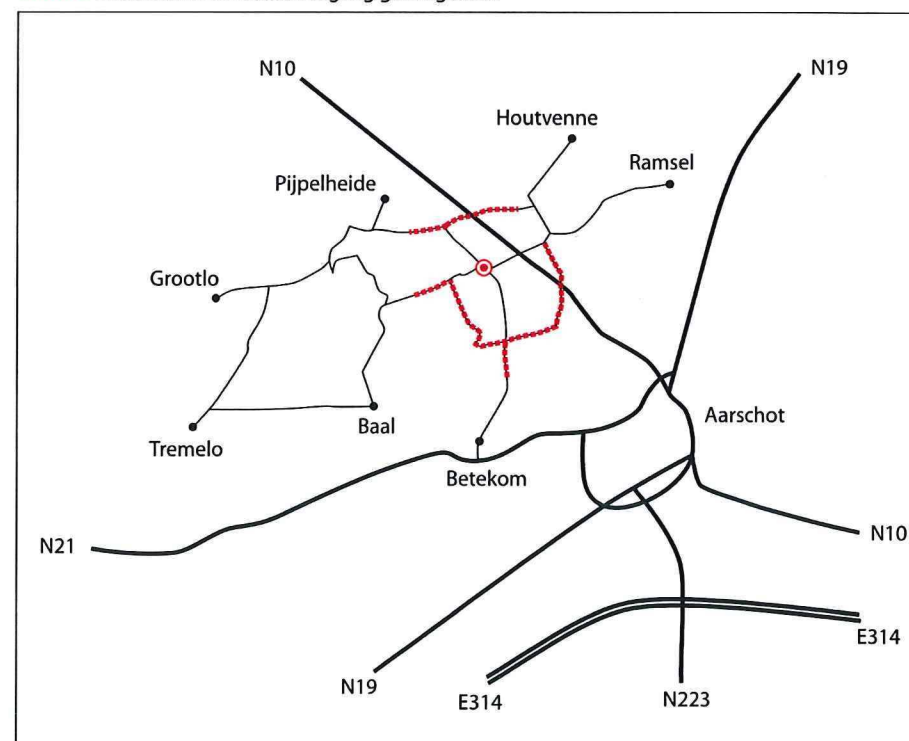
Minder verkeer in de bebouwde kom geeft uiteraard meer verkeersveiligheid, vooral in het vooruitzicht van de stijging van het verkeer met 40% in 15 jaar volgens de – voorzichtige – prognose van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen.

..... bestaande verkeersdoorgang grondgebied



● Begijnendijk — hoofdwegen — lokale ontsluitingen
16. verkeersinfrastructuur macroschaal

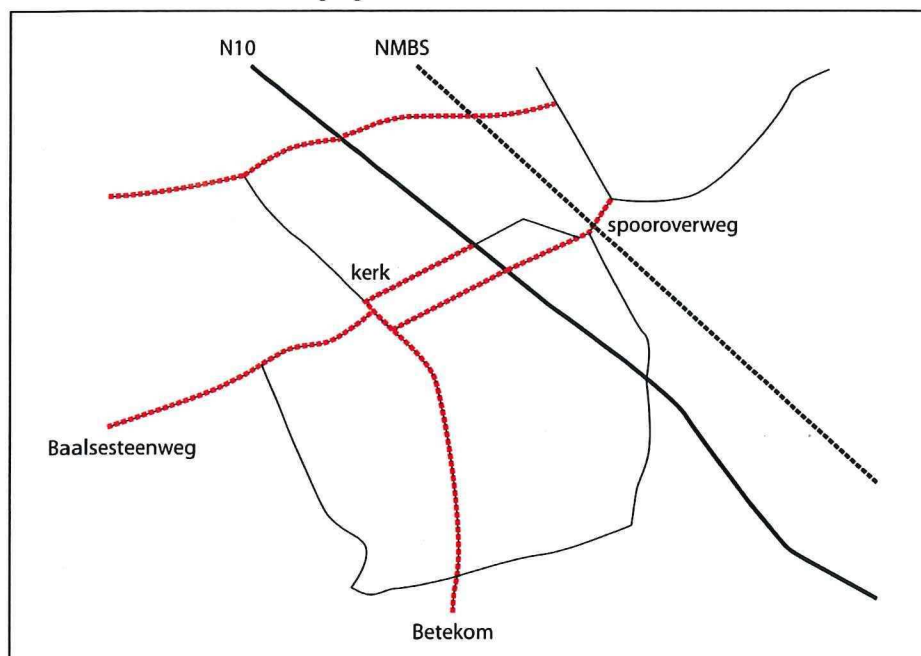
..... alternatieve verkeersdoorgang grondgebied



● Begijnendijk — hoofdwegen — lokale ontsluitingen



..... bestaande verkeersdoorgang centrum



— hoofdwegen — lokale ontsluitingen spoorweg

17. verkeersdoorgang centrum

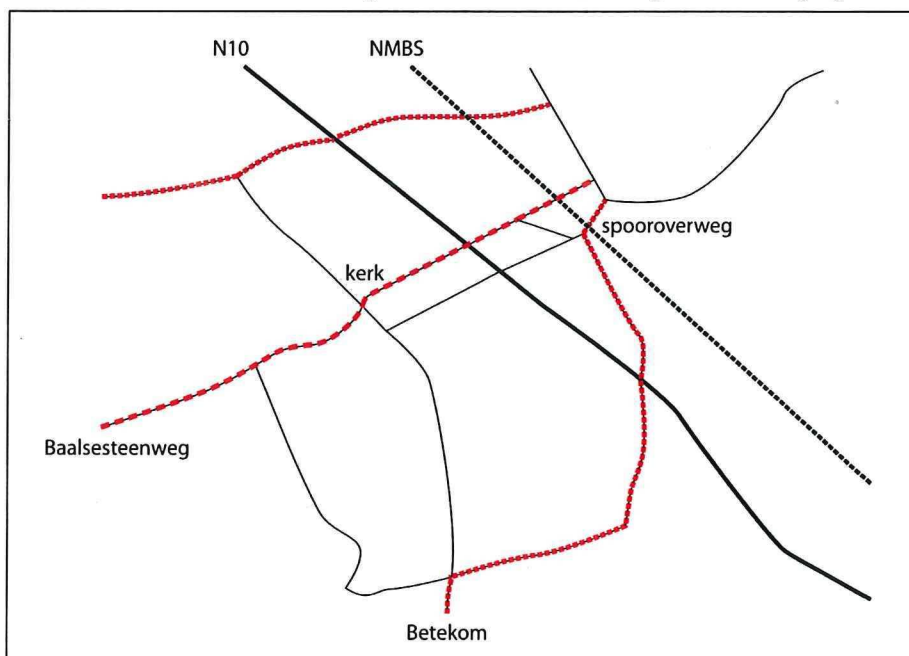
infrastructuur centrum

Een interessant streefdoel is het ontlasten van de Betekomsesteenweg in het centrum, de winkelas van de Kleine tot de Baalsesteenweg.

Dit kan door het verkeer tussen de N10 en de Baalsesteenweg langs de Kerkstraat te sturen en het verkeer voor de Betekomsesteenweg zoals hierboven vermeld langs de Busschotstraat – Moorsemsestraat.

Op deze manier groeit de as Baalsesteenweg – Kerkstraat (- Veldstraat) uit als de (trage) hoofdweg van het centrum.

..... alternatieve verkeersontsluiting centrum



— hoofdwegen — lokale ontsluitingen spoorweg

Pistes die onderzocht kunnen worden zijn ondermeer:

- Het doortrekken van de Veldstraat over het spoor ter ontlasting van de huidige spooroverweg, hier is op termijn tevens plaats voor een eventuele voetgangersbrug.
- Het toevoegen of verplaatsen van de verkeerslichten op de N10 aan de Kerkstraat. Gezien de aanpalende gemeentelijke eigendom in de Veldstraat is hier op termijn tevens de mogelijkheid voor een eventuele tunnel/brug door de weg plaatselijk te verbreden.

De geformuleerde pistes dienen in ieder geval adhv mobiliteitssimulaties op hun realiteitswaarde te worden getest.

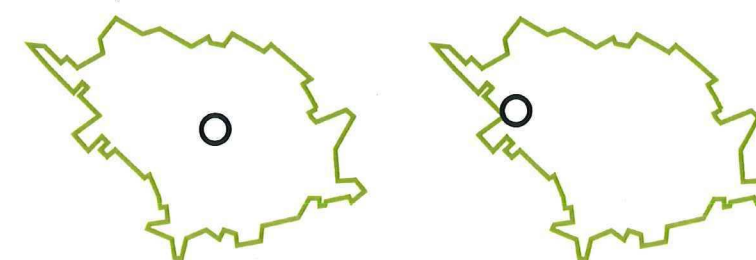
2. aanzet tot masterplan: consequenties van de visie op de deelgebieden

2.1. gebiedafbakening centrum en ruimtelijke kwaliteiten

Onderstaande figuur (oranje) duidt het centrumgebied aan met extra aandacht voor densifiëring en ruimtelijke kwaliteit. Deze afbakening is gebaseerd op het GRSP en de centrale 'kerninterventies' uit de opdrachtomschrijving.



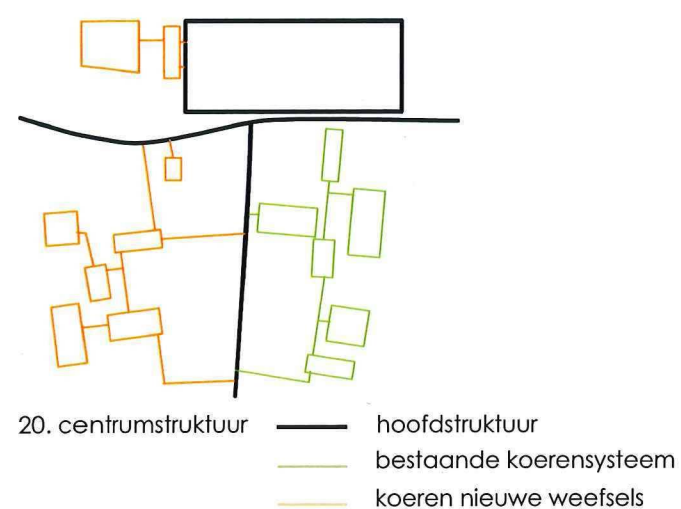
De figuur illustreert tevens het bijzonder karakter van de dorpskern Begijnendijk: ze raakt aan de Groene Ring. Dit is een opportuniteit om groen binnen te halen en zo het landelijk karakter te onderlijnen. Tevens ontstaan mogelijkheden voor een rechtstreekse verbinding met het Groene Ringparcours (zie boven).



19. concentrisch versus excentrisch



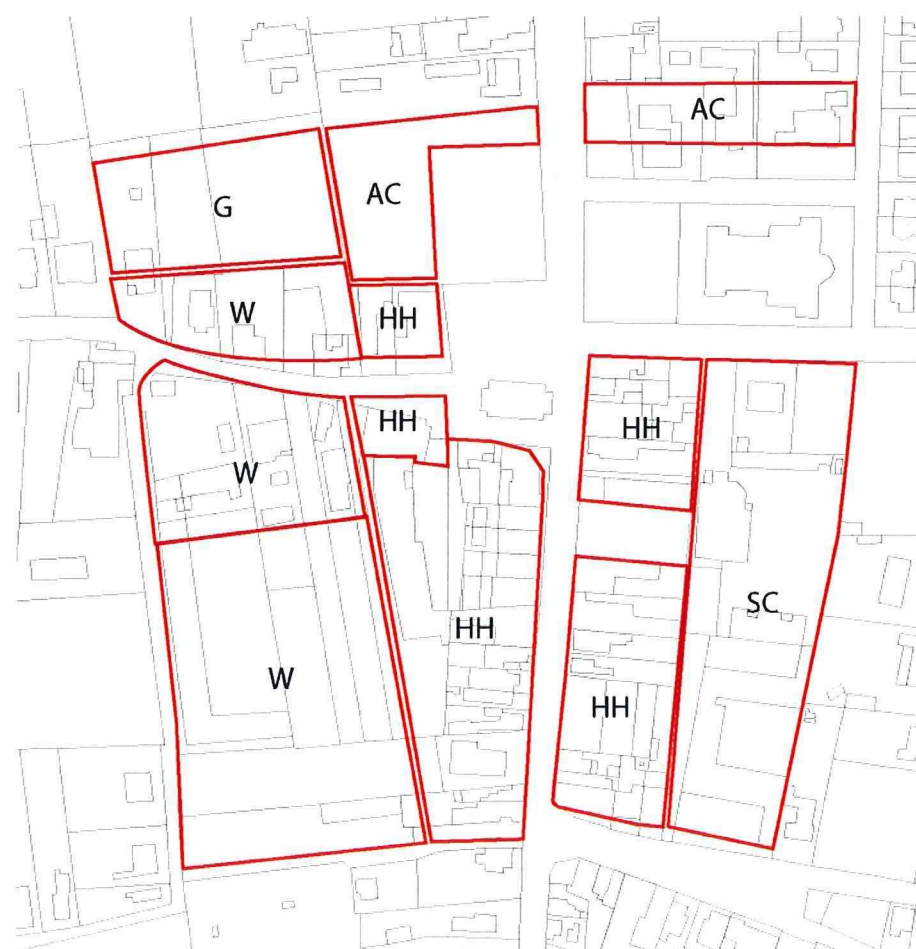
De Betekomsesteenweg geeft dit gebied enerzijds een klassieke centrumstructuur: centrale historische weg en dorpsplein. Heel specifiek anderzijds is echter de aanwezigheid van een aantal 'koeren' (culturele doorsteek), semi-publieke afgesloten ruimten, ieder met een eigen functie, dimensie en karakter. Dit historisch gegroeid weefsel heeft een bijzonder karakter en potentiëel (levert een aangename menselijke schaal op), en kan aanleiding geven tot een herhaalbare typologie om nieuw stedelijk weefsel te organiseren in de nieuwe woonwijken en gebouwen.



2.2. bestemmingsplan en massaplan

In de onderstaande figuur worden de deelgebieden afgebakend. Het duidt aan hoe de functies in de verschillende zones grotendeels worden behouden en versterkt:

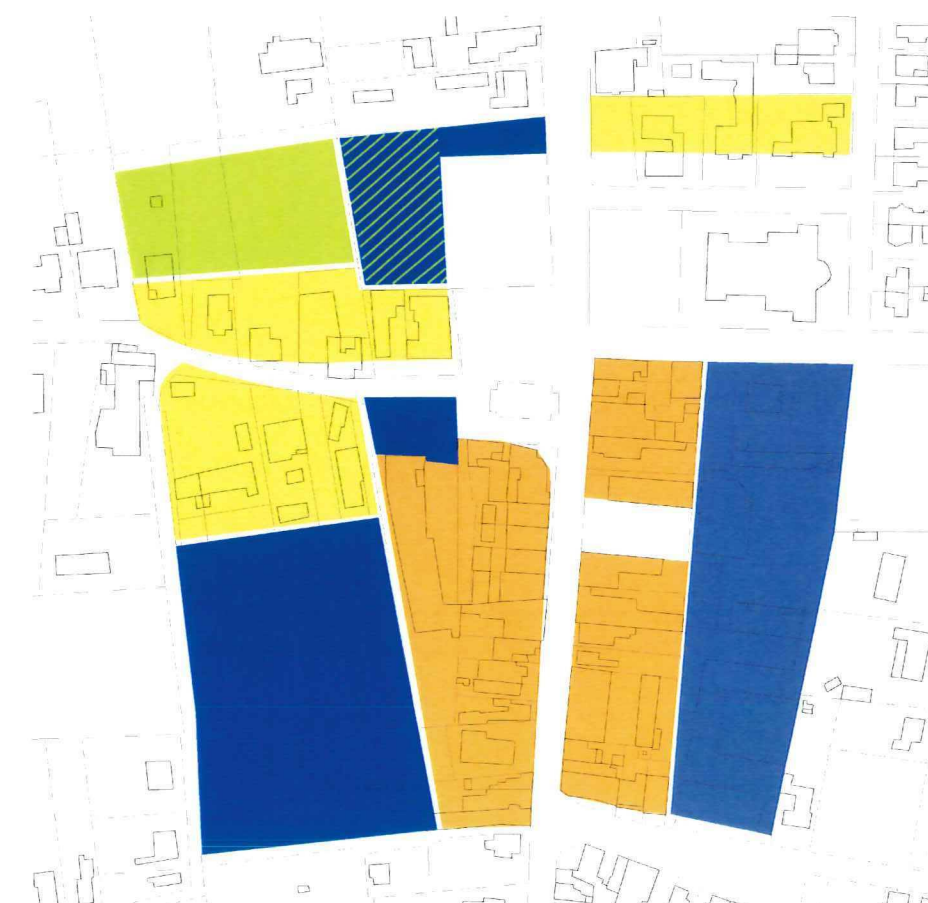
- AC administratief centrum (gemeente, politie, ocmw) rond het plein,
- SC sociaal-culturele activiteiten (jeugdbeweging, polyvalente zaal, bibliotheek, parochiehuis...) in de culturele doorsteek,
- HH handel en horeca rond de Betekomsesteenweg en het plein ten zuiden van de Baalsesteenweg (hoek GB),
- W wonen in overige vrije gebieden in de te verdichten kern,
- G groenzone.



21. bestemmingsplan centrum

Het onderstaande massaplan omschrijft de ruimtelijke doelstellingen:

- zone bestemd voor nieuwbouwprojecten,
- groendoorlatende nieuwbouwprojecten (zie verder),
- stedenbouwkundige transformatie: verdichting bebouwing adhv aanbouw of afbraak-nieuwbouw (lange termijn transformatie),
- stedenbouwkundige restauratie: uitlijnen volumes, roolijnen bij verbouwing en kwalitatieve afwerking 'achterkanten', stimulatie door toekenning extra bouwrecht, karakterbehoud 'voorkanten' door bescherming waardevolle gevels en perceelbreedtes,
- heropbouw gebouwen in slechte staat met evt andere inplanting in functie van een hertekening van de openbare ruimte, karakterbehoud kleinschaligheid (onderdeel masterplanuitwerking),
- te vrijwaren natuur.

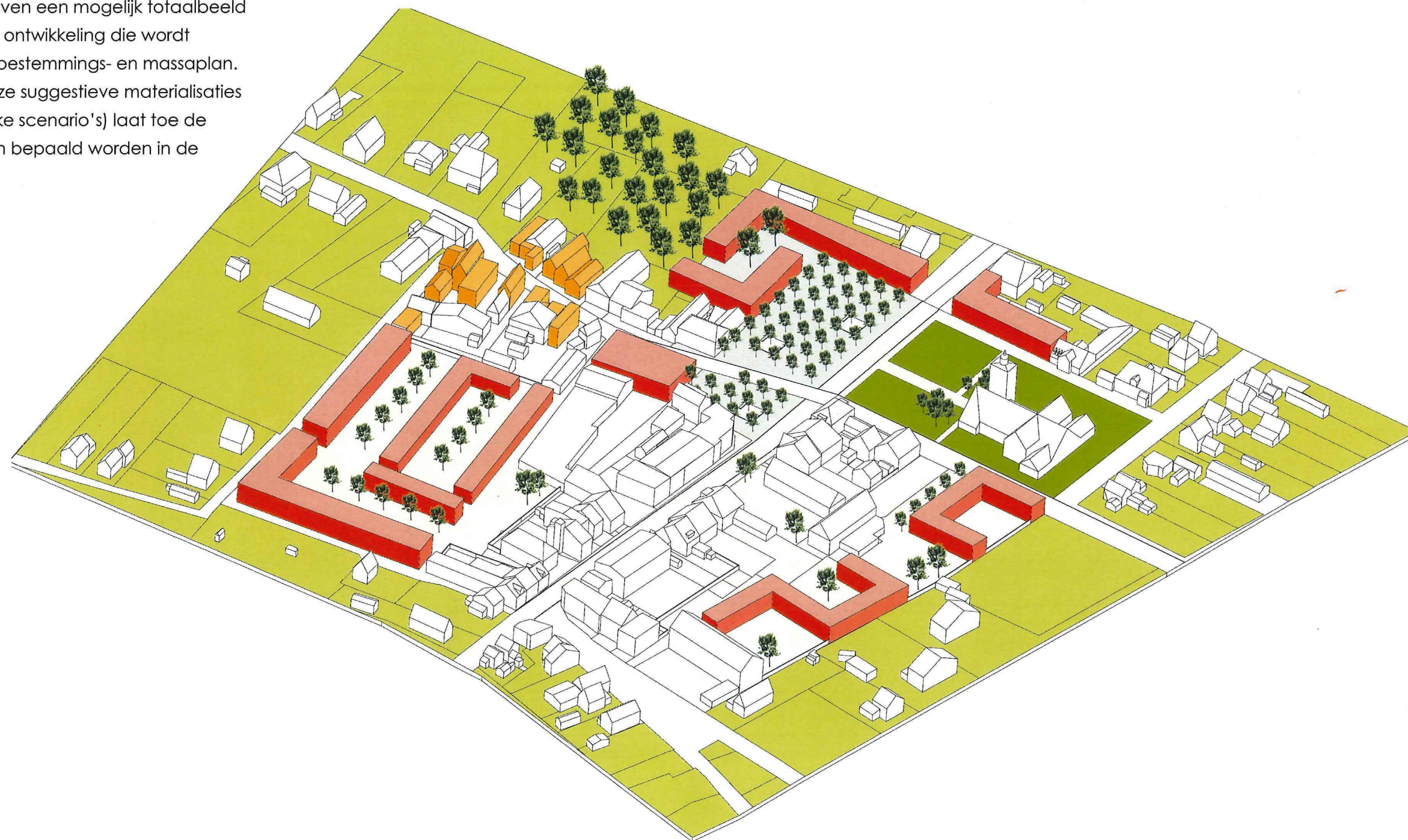


22. massaplan centrum



Verder in de bundel worden de deelgebieden vollediger toegelicht, waar het ontwerp steeds is gebaseerd op de versterking van de aanwezige ruimtelijke potenties en kwalitatieve verdichting.

De onderstaande visualisaties geven een mogelijk totaalbeeld (lange termijn) van de ruimtelijke ontwikkeling die wordt geïnitieerd met bovenvermelde bestemmings- en massaplan. Onderzoek aan de hand van deze suggestieve materialisaties (slechts één van de vele mogelijke scenario's) laat toe de spelregels te verfijnen die moeten bepaald worden in de afgebakende zones.



23. axonometrie mogelijk toekomstbeeld
(wit = bestaande gebouwen, oranje = verdichting kavelwoningen, rood = nieuwbouw)





24. mogelijk toekomstbeeld plein



2.3. verkeer

De ambitie tot het ontlasten van de Betekomsesteenweg in centrum (de winkelas) kan aanleiding geven tot heel wat ingrepen in het dorpscentrum die op hun realiteitswaarde verder dienen onderzocht te worden (ondermeer adhv verkeerssimulaties), samen met het bestuur. Onderstaande synthesefiguur toont een radicale gewijzigde situatie. Deze radicale situatie is voornamelijk bedoeld als ontwerpinstrument: ze laat toe het potentieel van bepaalde ingrepen te analyseren en bespreekbaar te maken. Ondermeer te overwegen:

- Betekomsesteenweg (ter hoogte gesloten bebouwing) en culturele doorsteek maximaal voetgangersvrij maken,
- Betekomsesteenweg enkel voor plaatselijk verkeer, maximum snelheid 30km/h uit het GRSP zeker niet overschrijden,
- dit is mogelijk door alternatieve routes te voorzien, zoals een verbinding tussen de Betekomsesteenweg en de Vissendijk (in de toekomst meer gebruikt voor sportinfrastructuur en voorziene parking) adhv beperkte onteigening op strategische plaats (er is reeds een verbinding voor 1-richtingsverkeer),
- voor het laden en lossen in de culturele doorsteek zou een (afsluitbare) éénrichtingsweg gewenst zijn,
- vlotte continue verbinding Baalsesteenweg – Kerkstraat over plein.



2.4. dorpsplein en administratief centrum

Hieronder worden de deelgebieden toegelicht, waar het ontwerp steeds is gebaseerd op de versterking van de aanwezige ruimtelijke potenties en kwalitatieve verdichting, 'inbreiding'.

ruimtelijke potenties

- De grote open ruimte biedt heel wat mogelijkheden. Ze kan fungeren als dorpsplein (symbolisch aanduiden centrum) en heel wat grote en kleine evenementen toelaten, zoals de donderdagmarkt.
- De nabijheid van de Groene Ring is een grote troef om het landschapelijk karakter tot in de dorpskern door te laten dringen. Tevens kan een connectie met de Groene Ring het natuurgebied De Meren toegankelijker maken vanuit het centrum, een suggestie uit het GRSP.

interventies

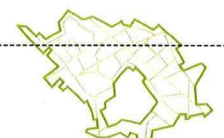
De bestaande open ruimte moet nog gedefinieerd worden, het plein moet worden afgebakend adhv pleinwanden (zie GRSP). Een eerste scan levert een aantal mogelijkheden en aandachtspunten:

- Het plein doortrekken op de Kerkpleinstraat en zo het gemeentehuis en de dokterswoning als pleinwanden gebruiken (gemotoriseerde ontsluitingen via Dorpsstraat of Nieuwstraat).
- Ter hoogte van de supermarkt GB is een nieuw volume wenselijk ter versmalling van de Baalsesteenweg en het creëren van een meer representatieve pleingevel. Gezien het belang van de commerciële functie mag het zicht op de supermarkt niet worden ontnomen maar versterkt, vb door een uitbreiding van de winkel. Het volume kan evenwel ook een scherm of groenzone zijn dat tot de pleinaanleg kan behoren.
- De kerk een centrale positie geven op het plein geeft meer leesbaarheid aan het dorpscentrum.
- aandacht aan verkeersveiligheid (luwe doorgang),
- flexibel karakter voor markt en evenementen, gebruik maken van een aanpasbaar parkeerprincipe,
- aandacht voor positie oude kerk bij de pleininrichting,

- groen- en dorps karakter,
- aandacht bestaande vegetatie rond de kerk en voor de dokterswoning door een selectief behoud van de waardevolle hoogstammen,
- ...

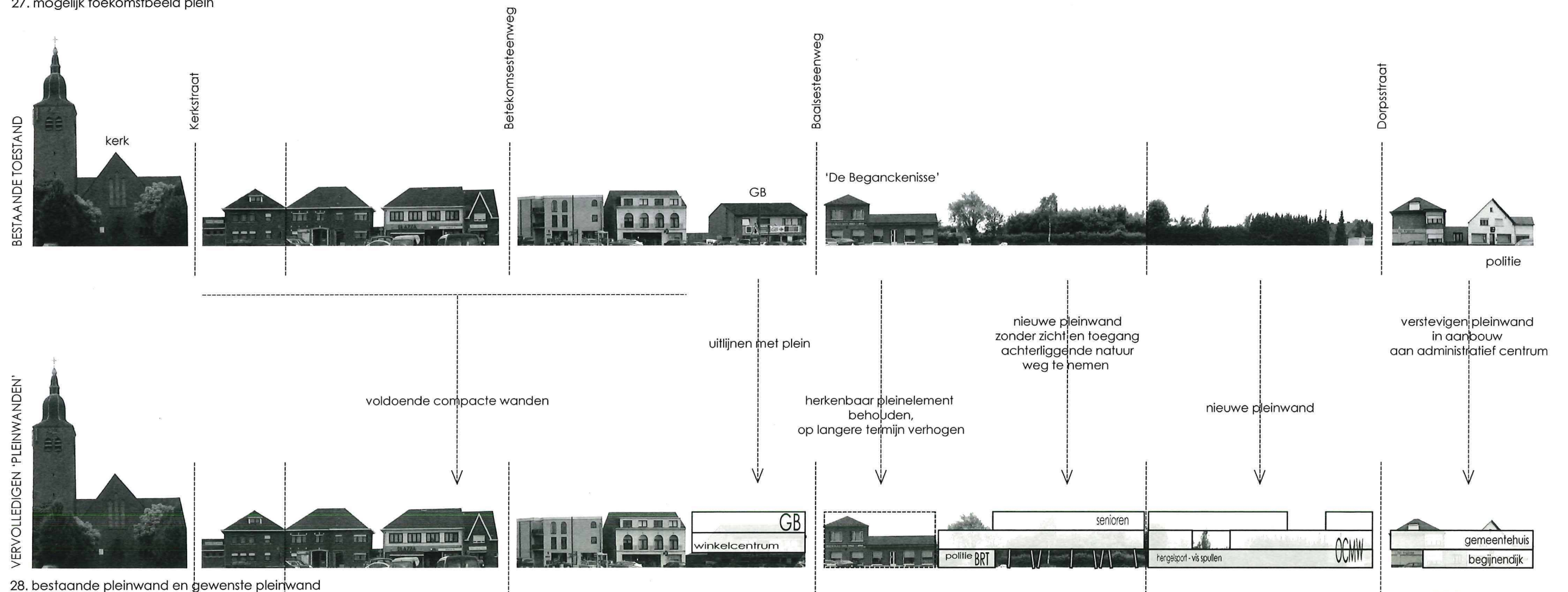


26. voorbeeld groene pleinen: installatie in Piazza Ghiberti, Firenze en Piazza dei Miracoli, Pisa (IT)

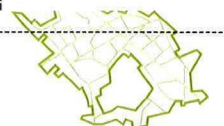




27. mogelijk toekomstbeeld plein



28. bestaande pleinvand en gewenste pleinvand



inbreiding

De volgende bestaande gebouwen kunnen als pleinwand aanzien worden zonder heropbouw: de gebouwen langs de Baalsesteenweg en de Kerkstraat, de vertrouwde cafeetjes 'De Beganckenisse' en 'Café Sport' in het zuidwesten.

Een hele reeks nieuwe wanden moeten nog gevormd worden, en geven aanleiding tot nieuwbouwprojecten (zie fig 22 massaplan):

- zuidzijde plein ter hoogte van supermarkt GB,
- westzijde nieuwe bouwvolumen (2-3 verdiepingen) met bijzondere aandacht voor transparentie en doorgang naar de achterliggende Groene Ring, deze volumen bieden onderdak aan de administratieve uitbreiding of verplaatsing (gemeente, politie, ocmw,...), en de resterende ruimten zijn geschikt voor commerciële functies op de begane grond en/of kleine appartementen op de verdiepingen (senioren en alleenstaanden),
- het huidig politiekantoor is niet representatief en niet uitgelijnd met het gemeentehuis naar de pleinzijde toe. Indien het gebouw kan verworven worden, kan het gefaseerd vervangen worden door nieuwbouw (2-3 verdiepingen) dat aansluit op het gemeentehuis, een interne (parkeer)koer afbakent en een duidelijke pleinwand maakt.



Jean Nouvel, Musée du Quai Branly, Parijs (FR)

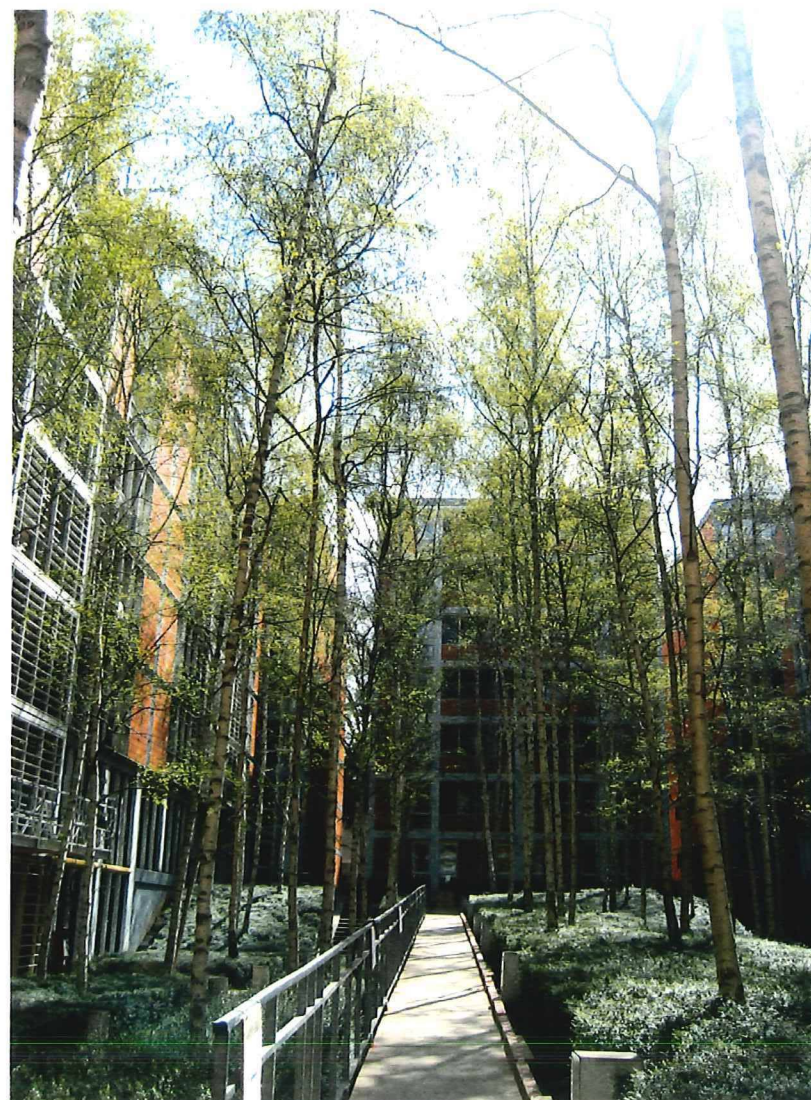
29. voorbeelden doorgang vegetatie onder of door gebouw

2.5. culturele doorsteek

ruimtelijke potenties

De labyrinthische voetgangerszone heeft zekere kwaliteiten:

- ze werkt op menselijke schaal (in tegenstelling tot het groot plein),
- zeer verkeersluw,
- een boeiende sequentie van kleine pleintjes,
- ze kan ook een stedelijk karakter krijgen door programma en vormgeving, wat positief is voor de sociale heterogeniteit en de integratie van nieuwe inwoners.



Desvigne - Dalnoky, binnentuin, Parijs (FR)

interventies

- het merendeel van de gebouwen is weinig kwalitatief (2 scoutslokalen, toneelzaal, ...): herinplanten, toevoegen polyvalente zaal, ...
- beeldkwaliteit door uniforme aanleg van het openbaar domein (eenheid en herkenbaarheid voetgangerszone),
- een aantal privé buitenruimten trachten te openen (bv parking broodjeszaak): blijft privé eigendom maar wordt toegankelijk,
- aandacht voor kunst in de openbare ruimte,
- ...

inbreiding

In deze zone vooral op een programmatorische manier, het aanbod aan culturele en sociale functies kan nog uitgebreid worden.

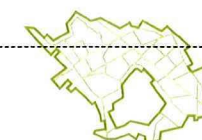


30. voorbeeld kleinschalige buitenruimte: S.Beel, Raveelmuseum, Machelen





31. mogelijk toekomstbeeld culturele doorsteek



2.6. Betekomsesteenweg

ruimtelijke potenties

- meest dense deel, gesloten bebouwing,
- historisch eerste bebouwingsconcentratie Begijnendijk.

interventies en inbreiding

- 'achterkanten' privé percelen homogeen en kwalitatief maken, eventueel 'insentiveren' door extra bouwrecht toe te kennen (densificatie, eventueel nieuwe functies voorzien in achterkanten),
- transformeren tot autoluwe winkelzone,
- beeldkwaliteit door uniforme aanleg van het openbaar domein (eenheid en herkenbaarheid voetgangerszone),
- (op lange termijn) uitlijnen rooilijn,
- ...



2.7. wooninbreidingsgebied tussen Betekomsesteenweg en Vissendijk

ruimtelijke potenties

- zone zowel dicht bij het centrum als bij de sportvelden en natuurgebied,
- aanwezigheid van natuurlijk elementen (gemeentelijke beek, meertje).

interventies en inbreiding

- binnen het door het GRSP bepaalde kerngebied kan nog veel gebouwd worden, onder de vorm van kleine appartementen om de densiteit en de levendigheid van centrum op te drijven,
- bij voorkeur georganiseerd rond de herkenbare koerestructuur zoals bij de culturele doorsteek, aangename woonerven kunnen ontstaan,
- aandacht voor landelijk groen,
- detailhandel en tertiaire functies vermengen met wonen.



2.8. stationsomgeving

ruimtelijke potenties

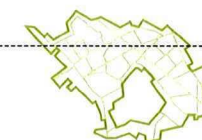
De stationsbuurt is momenteel geen echte centrumplek, het station lokt veel reizigers, maar deze verblijven niet langer dan noodzakelijk op deze plek. Nochtans draagt ze de potentie in zich om uit te groeien tot een lokaal centrum. In het kader van een verdere verdichting van het aantal woningen is ze als locatie zelfs te verkiezen boven het aansnijden van groene binnengebieden.

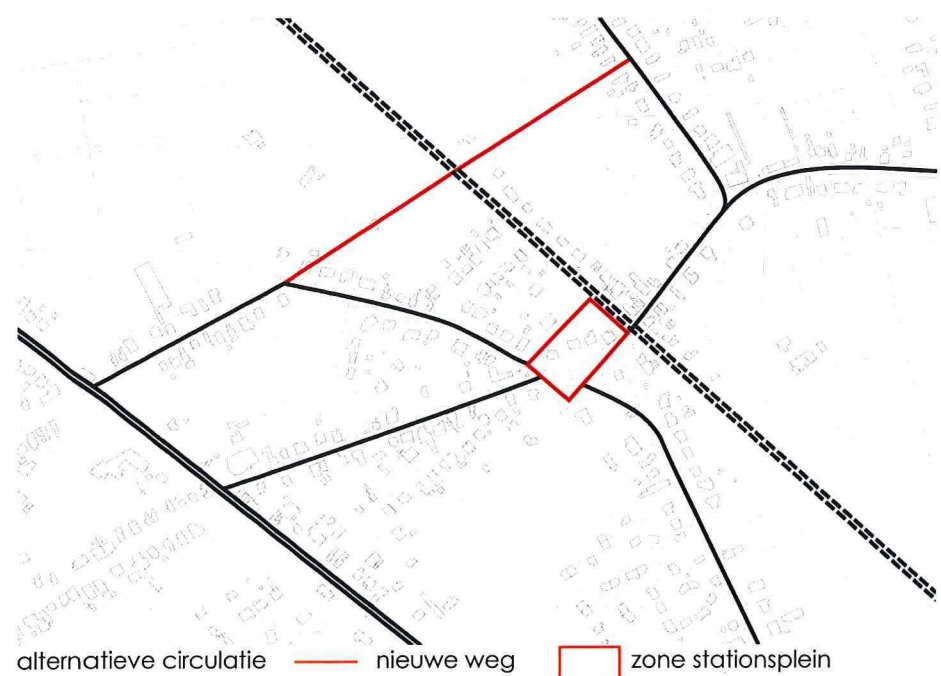
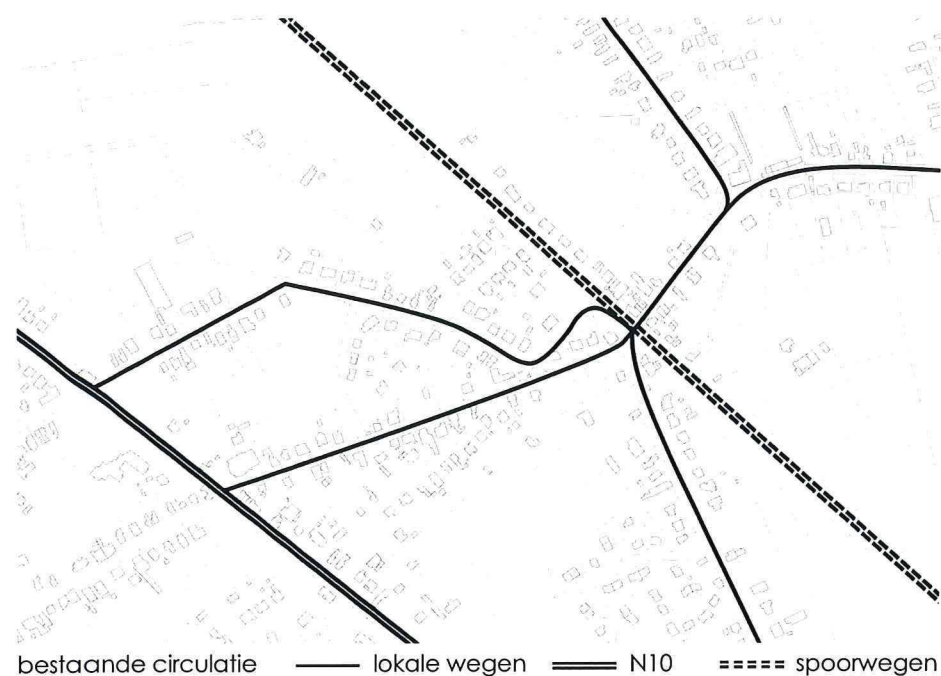
interventies en inbreiding

In de bijgevoegde schema's wordt de impact duidelijk van bepaalde structurele ingrepen:

- De eerder vermelde 2de of nieuwe spooroverweg (tussen Veldstraat en Sleutelbaan) ter ontlasting van de Haltestraat (te veel kruispunten samen), hier is evt ook plaats voor overbrugging.
- De huidige verkeerscongestie van de weg- en spoorkruising (Veldstraat, Haltestraat, Waterstraat, Honderdbundens en spoor kruisen in nagenoeg 1 punt) verbetert door de stationsomgeving te rekken en op te spannen tussen de 2 spooroverwegen.
- Creëren groene parkeerzone (bomen) naast het spoor: 'groene dorpspoort', akoestische barrière, ontsluiting 2 spoorovergangen en nieuwe gebouwen.
- Voorzien in een klein stationsplein als representatief toegangsbeeld van het dorp, met kwalitatieve haltes en een minimum aan voorzieningen (bar, krantenwinkel, ... op termijn uit te bouwen naar gelang pendelgroei).
- Een verdichting van het wonen rondom de spoorlijn in een duidelijk afgebakend gebied, door twee inbreidingstrategieën:
 - o 'stedenbouwkundige transformatie': bouwrechten toekennen aan kavelwoningen rond bestaande wegen, streven naar meer gesloten bebouwing, 2/3 bouwlagen, meergezinswoningen en/of appartementen),
 - o nieuwbouw, gesloten over 2/3 bouwlagen, langs nieuw wegen en rond groenzone spoor.
- Kwalitatieve ontwerpaandacht besteden aan de Herseltse Loop en het bestaande groen rondom.

32. voorbeeld woningen rond koerstructuur: Neutelings-Riesdijk, Hollainhof, Gent





33. verkeerssituatie stationsomgeving

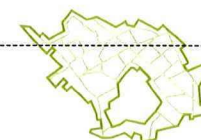
Het onderstaande massaplan omschrijft de ruimtelijke doelstellingen:

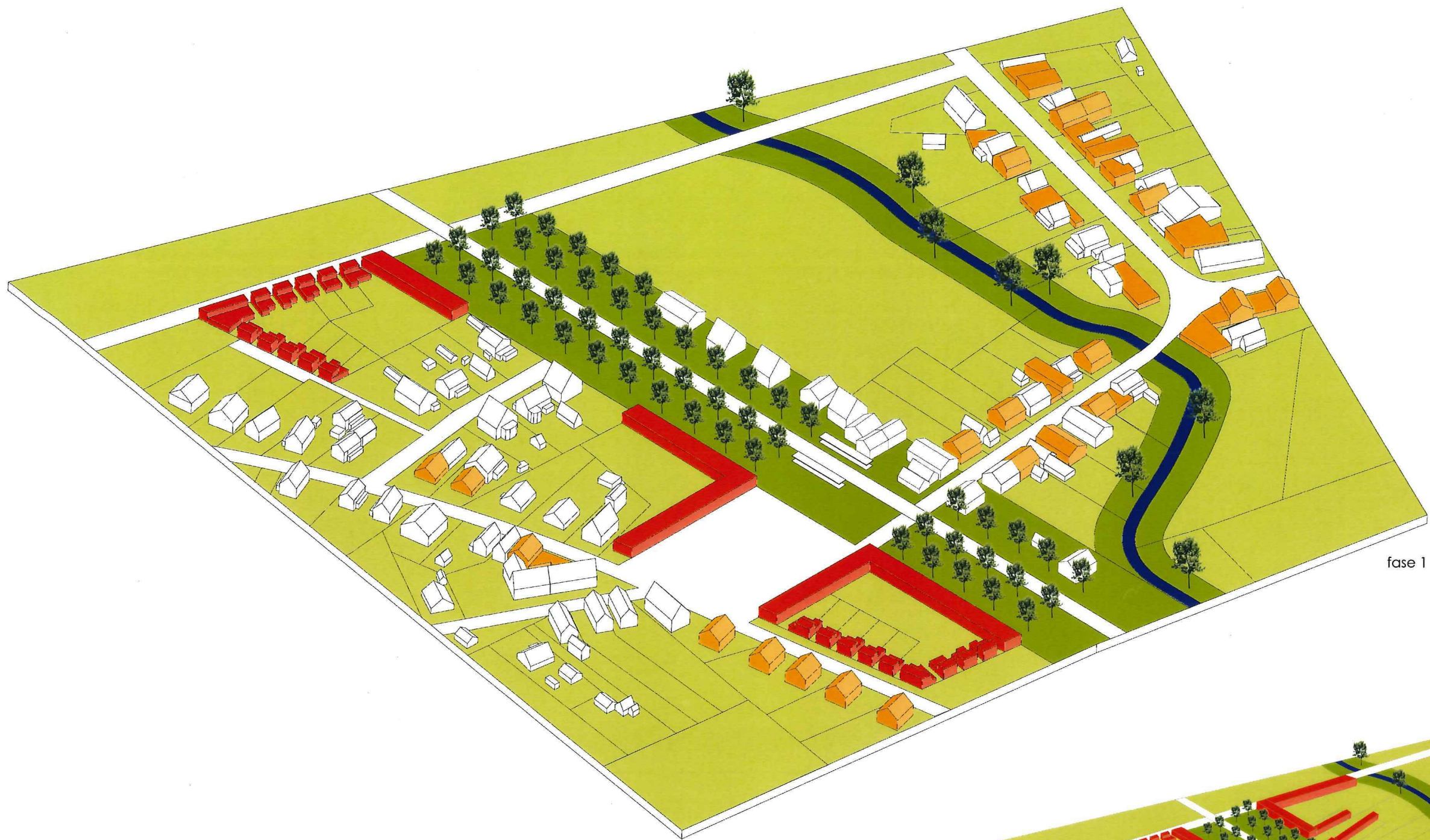


34. massaplan stationsomgeving

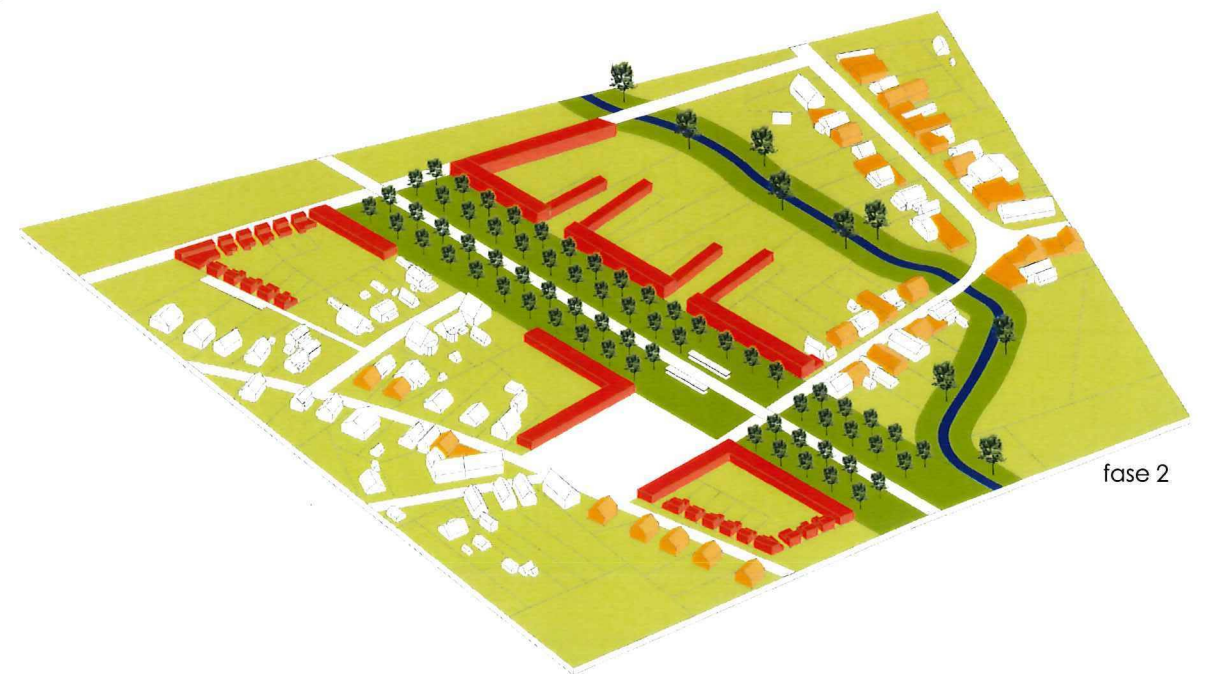
- stedenbouwkundige transformatie: verdichting bebouwing adhv aanbouw of afbraak-nieuwbouw (lange termijn transformatie),
- zone bestemd voor nieuwbouwprojecten,
- restzone voor nieuwbouwprojecten (lange termijn),
- groenzone - parkeren - akoestische buffer,
- te vrijwaren natuur.

Figuur 35 geeft een synthese van de meest radicale transformatie die het gebied zou kunnen dragen. Ze is radicaal, en allicht hypothetisch, maar slaagt in de realisatie van nieuw centrum, of althans in de ruimtelijk planning ervan. Dit geeft alvast aanleiding om de draagkracht ervan te toetsen bij de opmaak van het masterplan.





fase 1



fase 2

35. axonometrie mogelijk toekomstbeeld stationsomgeving
(wit = bestaande gebouwen, oranje = verdichting kavelwoningen, rood = nieuwbouw)

