

OP DE RAND VAN EEN CENTRUM

Een Masterplan Voor Begijnendijk



OP DE RAND VAN HET CENTRUM:

Een Masterplan voor Begijnendijk

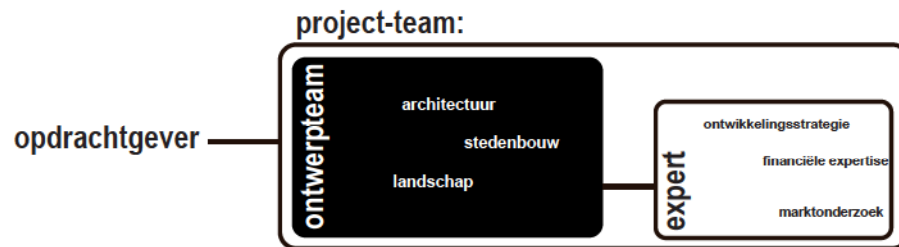
p2-3	Inleiding
p4-7	Op zoek naar het centrum van Begijnendijk?
p8-9	Analyse Begijnendijk
p10-11	Vormconcepten
p12-13	Nieugoet Als Utopie En Pamflet
p14-17	Doelstellingen
p18-19	Overzichtskaart
p20-25	Interface 1: Administratief Centrum, Bibliotheek en Gemeenteplein
p26-27	Interface 2: Stationsomgeving
p28-31	Interface 3: Woningbouwproject Voormalig Gemeentehuis
p32-33	Hart 1: De Putten
p34-35	Hart 2: Woonverkaveling
p36-39	Hart 3: Culturele Doorsteek
p40-43	Routes, Doortochten & Stromen
p44-47	Ontwerpprincipes

VERLOOP MASTERPLAN:

p48-49	1.Methodologie: structuur en organisatie
p50-53	2.Ontwerpproces: toetsing van 3 deelprojecten
p54-57	3.Financiële haalbaarheid: toetsing van 2 deelprojecten
p58	4.Globale aanpak van duurzaamheid
p59-60	5.Planning, kostenbeheersing en fasering
in bijlage	6.Raming van de studiekosten

INLEIDING

De bundel die voor u ligt, is een eerste aanzet van een stedenbouwkundige **visie voor het centrum van Begijnendijk**. Het is nog geen afgerond ontwerp. Daarvoor ontbreken enkele onmisbare schakels in het ontwerpproces: overleg met de opdrachtgever, input van diverse betrokkenen, beleidsvorming van het bestuur, enz. We presenteren daarom onze visie voor Begijnendijk als basis voor een intensieve uitwisseling.



Vooraleer we die visie toelichten, willen we graag stilstaan bij onze teamsamenstelling. Een eerste component is het **ontwerpteam**, samengesteld uit de disciplines architectuur, stedenbouw en landschapsonwerp. Dat ontwerpteam wordt aangevuld met een **expert** in vastgoedkunde, stedelijke samenwerkingsverbanden en markteconomie.

Strategische ruimtelijke projecten ontstaan immers niet vanzelf, maar zijn vaak **complexe ontwikkelingsvraagstukken**. Voor de publieke sector zijn met betrekking tot ruimtelijke ontwikkelingen een waaier van vraagstukken van belang. Het **financiële vraagstuk** is bijvoorbeeld één van die cruciale kwesties, een kwestie die van bij aanvang in het ontwerpproces moet worden meegenomen. Het grootste kwaliteitsverlies bij **veelbelovende stadsontwerpen**, treedt namelijk op wanneer de financiële doorrekening een ander resultaat geeft dan de initiële budgetraming.

Ook voor de uitvoering van het project is het belangrijk dat van bij aanvang een **ontwikkelingsstrategie** wordt opgezet. Een dergelijke strategie onderzoekt de mogelijkheden voor realisatie: grondenruil, grondinbreng, publiek-private samenwerking of de taakverdeling tussen private en publieke actoren.

Bij de visievorming werd op een intensieve manier samengewerkt tussen beide teams, waarbij ontwerpvoorstellen telkens getoetst en aangepast werden volgens hun financiële haalbaarheid en ontwikkelingsmogelijkheden. We geloven er sterk in dat **markteconomie** en **ontwerpvirtuositeit** elkaar nodig hebben. U zal de samenwerking en complementariteit van deze twee diverse disciplines merken in de verdere opbouw van ons verhaal.

Tenslotte willen we kort stilstaan bij het begrip **duurzame stedenbouw**. Op stedenbouwkundig niveau spreken we niet meer over de technologie van architecturale installaties. Enerzijds vergt een duurzame aanpak een respect voor de ruimte en het landschap als “resource” die we niet onnodig willen uitputten. Anderzijds ligt het duurzame vevat in de bruikbaarheid op lange termijn van een masterplan en formuleren we dus principes met een lange levensduur die geldig blijft los van de praktische evoluties. U kan hier meer overlezen in het hoofdstuk over “globale aanpak van duurzaamheid”.



zicht op achterkant van handelsfuncties langs Betekomse Steenweg



zicht naar kerkplein vanop braakliggend terrein



voorbeeld van een typische woning-inplanting in het landschap



zicht op station vanop braakliggend terrein



De Begijn afgebeeld op de rand van het dorp én het open landschap met dreef.



Sterke beeldvorming door paarse gemeentelijke huisvuilzakken.

OP ZOEK NAAR HET CENTRUM VAN BEGIJNENDIJK?

Begijnendijk is een dorp dat zich niet zomaar laat lezen. We vinden er slechts onduidelijke fragmenten van een Kerkplein of marktplein. De handelsfuncties liggen wat verspreid langs de hoofdstraten zonder echt van elkaars nabijheid te profiteren. Maar tegelijkertijd zien we wel een reeks prachtige natuurgebieden, een speelbos, campings en vijvers die zich in en rond het dorp bevinden. Het lijkt wel alsof je van overal binnen de vijf minuten in de volle natuur kan staan.

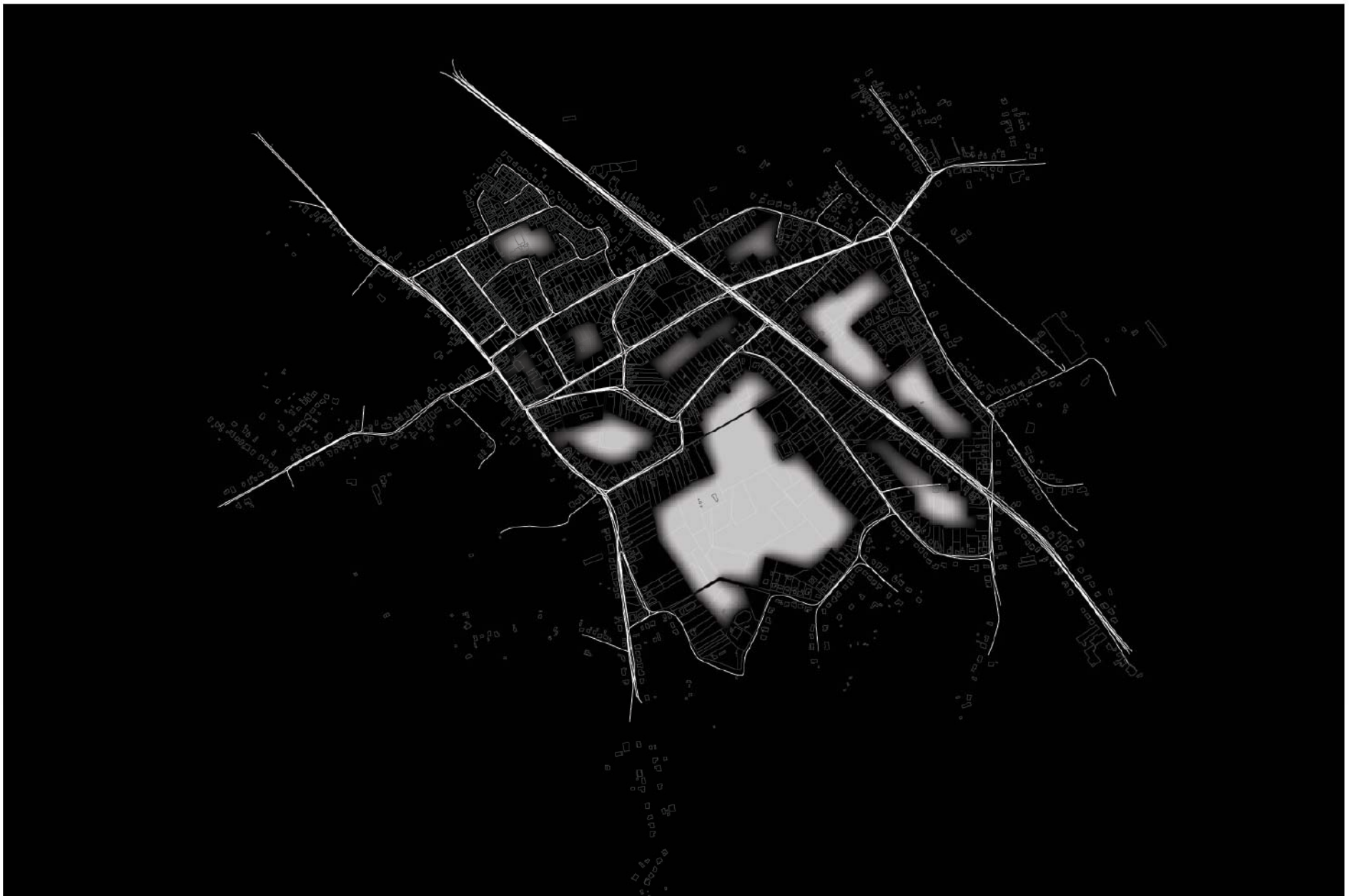
Waar is het centrum? vraag je je misschien af. Daar waar je de sterkste densiteit zou verwachten, vallen vooral de grote open ruimte tegenover de kerk op, of de velden vlakbij het station. Net wanneer je het kerkplein of het gemeentehuis gevonden hebt, ben je al bijna buiten de dorpskern. De typische functies die centraliteit maken in de meeste stedelijke kernen, hebben hier niet hetzelfde effect. Gemeentehuis, kerkplein, station, rusthuis, school, sportcentrum, supermarkten... Al deze publieke functies bevinden zich aan de randen van het dorp. Bovendien bestaat het stedelijk weefsel van Begijnendijk voornamelijk uit vrijstaande woningen. Al deze factoren maken dat het centrum zich niet zo duidelijk toont, tenminste in de traditionele betekenis van het woord.

We stellen een acuut probleem vast op het niveau van de stedelijkheid, niet qua densiteit, maar wel qua identiteit. Daarom lijkt het ons cruciaal een ander stedelijke vorm te gebruiken als drager van de verder ontwikkelingen voor de kern van Begijnendijk. We willen helemaal geen historische dorpskern nabootsen, maar gaan op zoek naar een nieuwe definitie van "centrum". In die zoektocht staat het **intens contact met de natuur en het landschap** centraal, want dat is iets wat Begijnendijk als geen ander te bieden heeft: intens contact met de omgeving is een intrinsieke kwaliteit voor dit dorp.

De uitgave van de Begijnendijk-postzegel is exemplarisch voor wat het dorp wil zijn. We zien de figuur van de Begijn in een omgeving die enerzijds stedelijke kwaliteiten heeft (kruispunt van wegen, Begijn als sculptuur in de publieke ruimte en de hoeve of woning) en anderzijds naar haar open landschap refereert (in ieder geval een werkwoord) (dreef, immense open hemel en de groene horizon waar geen bebouwing meer voorkomt).



Overzichtskaart van begijnendijk en omgeving, met aanduiding van de voornaamste landschapsstructuren in de omgeving. Vele bijzondere functies bevinden zich aan de rand van het dorp op de overgang naar het open landschap: 1. kerkplein 2. supermarkt 3. gemeentelijke sportvelden 4. camping Rogaarden 5. bedrijven terrein 6. station 7. toeristische hoeve 8. camping de Meren



Overzichtskaart van het centrum van Begijnendijk met de grote open groene ruimte, die we harten noemen waar zowel woonuitbreidingsgebieden, recreatiebestemmingen en natuurgebieden in passen.

ANALYSE BEGINNENDIJK



kerkplein en open terrein

supermarkt aan Baalsesteenweg

1. De dorpsranden bevatten bijna alle centrum-functies.

Laat ons beginnen bij het **station**. Enerzijds kunnen we opperen dat de schaal van deze pendelaarshalte op de lijn Aarschot-Lier de reden is dat de stations-omgeving een weinig geanimeerde rol in het stedelijk weefsel speelt, maar het is zeker ook door haar **perifere locatie**. Gescheiden van het oudere dorpsgedeelte door de Liersesteenweg, zien we enkel nog wat leegstaande horeca maar vooral velden en de beekvallei van de Molenbeek. Helemaal aan de andere kant van het dorp kijkt het **kerkplein** met **gemeentehuis** uit op een **leeg terrein**, waar vroeger wel de markthal stond. Ook deze ruimte grenst meteen aan het groengebied rond de Rogaardenbeek. De **gemeentelijke basisschool** lag vroeger evenzeer aan de Noordelijke dorpsrand aan de OCMW bossen en het bekken van de Meerloop. Daar is ondertussen wel een verkaveling bij gekomen. Tenslotte halen we nog het voorbeeld van beide **supermarkten** aan. Ze vleien zich aan tegen de bebouwing langs de Betekomsesteenweg half verstoken in het natuurgebied Rogaarden.



chirolokalen en speelterrein

natuurgebied de raam

2. De grote binnengebieden bevatten functies in tweede orde.

Een duidelijk voorbeeld hiervan is de locatie van de culturele doorsteek. Ook al gaat het om een relatief kleine bouwblok met enkele van de meest publieke functies van de kern, toch is er nog ruimte voor een **groot speelterrein** voor de jeugdbewegingen, iets wat in de meeste kernen naar de dorpsrand verdreven wordt. Bovendien wordt deze publieke functie nog versterkt door de aanwezigheid van de **parochiezaal** en **bibliotheek**, bijna verscholen in het hart van de bouwblok. Twee andere voorbeelden zijn de **natuurgebieden** De Raam en De Putten. Bijna ononderbroken omringt met bebouwde kavels, ontplooiën beide gebieden zich als heel bijzondere plekken, groene harten, die zeker in het geval van de laatste de schaal van het bouwblok zo ver opblazen dat de vraag zich stelt of het nog om een bouwblok gaat of dat het een natuurgebied is aan de rand. Ook het **speelbos** naast de basisschool behoort tot de categorie van “groene harten”. Als derde type halen we de verkavelingen aan. Zoals beschreven in het Gemeentelijk Structuurplan zijn er nog verscheidene binnengebieden aan de oostkant van het dorp waar verkavelingen mogelijk zijn. Los van de aard van de invulling van die binnengebieden, stellen er zich twee problemen; enerzijds de ontsluiting en de daaraan gekoppelde integratie in het dorpsweefsel en publieke domein, anderzijds de mogelijke bedreiging van de ruimtelijke kwaliteiten die zulke binnengebieden bieden, wat vooral bij verkavelingsprojecten aan de orde is.



handels-strip betekomsesteenweg

Liersesteenweg

3. Het publieke domein bestaat vooral uit doorgangswegen.

Een gevolg van die situering aan de dorpsrand - wat betreft de meeste publieke functies - is dat ook de publieke ruimte aan doorgangswegen gelegen is. De handels-strip op de **Betekomsesteenweg** kent de problemen van het doorgaande en/of sluipverkeer maar al te goed, wat veel druk zet op de leefingskwaliteit voor de winkelende gebruikers. De enkele horeca zaken op de **Baalsesteenweg** hebben hun terrassen aan de drukke invalsweg. De heraan-gelegde **Liersesteenweg** is alvast een vooruitgang inzake zichtbaarheid van de oversteekplaatsen en veilige fietsroutes, toch blijft de doorstroombaan op de eerste plaats staan. Op een ander schaalniveau merken we dat de meeste straten een standaard profiel hebben, waarin fietsers en voetgangers niet meteen de meeste aandacht krijgen. Op enkele uitzonderingen na zijn er **geen fietspaden** aangegeven, wat voor enkele van de hoofdstraten zeker geen overbodige luxe is. Voorlopig is het vooral de **brede rijweg** en het **parkeren** aan weerszijden die het straatbeeld bepalen.



diverse woningen in Begijnendijk

4. Het dorp is vooral opgebouwd uit vrijstaande villa's

Eén van de karakteristieke zichten die Begijnendijk kent is de kerk tussen de villa's. Zelfs op de plek waar er zonder problemen aaneengesloten bebouwing verwacht wordt, blijven we voornamelijk **vrijstaande eengezinswoningen** met eigen **volkstuintjes** en **voortuinen** zien. Er is maar op een erg korte afstand een reeks hogere aaneengesloten bebouwing te vinden op de Betekomsesteenweg. Deze dorpseigenschap heeft twee redenen. historisch gezien kent Begijnendijk een iets andere nederzettingsredenering dan andere (vaak oudere) dorpen in de omgeving. Het gaat hier niet om een cluster van bebouwing rond een kruispunt van wegen of een overslagplaats aan de Demer. Begijnendijk was vanaf zijn oprichting een verspreide nederzetting die zich richtte op de ontginning van de natte gronden en niet zozeer op een kruispunt concentratie. Bovendien is de druk op de dorpskern relatief laag gebleven waardoor er weinig nieuwe bebouwing voorkomt in hogere dichtheid. Het voordeel van deze losstaande bebouwing is dat er een groot contact blijft bestaan tussen de straat en de achterliggende tuinen en binnengebieden.



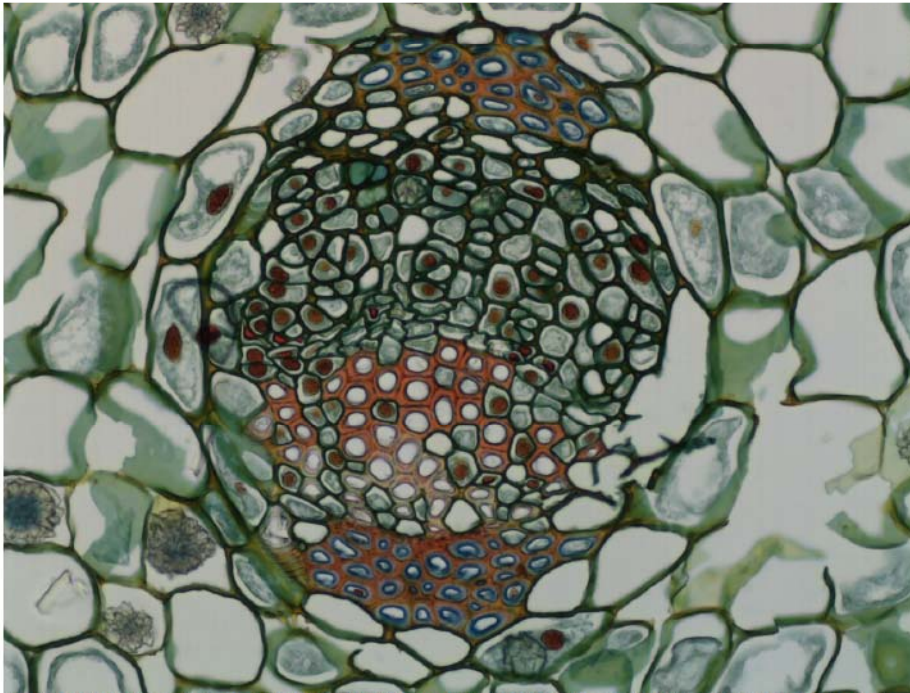
Overzichtskaart van begijnendijk en omgeving, met aanduiding van de bouwlobben en hun bebouwing.

VORMCONCEPTEN

Zoals reeds aangehaald, willen we op zoek gaan naar een vormelijk concept dat het traditionele idee van centrum kan vervangen. Uit de analyse van de stedelijke structuur van de dorpskern besluiten we immers dat er moeilijk een kern te definiëren is.

Daarom introduceren we de idee van bouwlobben.

Het centrum kan gelezen worden als een reeks bouwlobben die elk een zekere autonomie hebben. De bouwlobben dragen in hun hart telkens een **“zachte” stedelijke functie**, terwijl hun randen de overgang maken met de **“harde” stedelijkheid** en dus ook de toegang van de één naar de ander reguleren. Waar zachte stedelijkheid zich vooral richt op de individuele beleving van de recreatieve, residentiële of culturele harten, kunnen we harde stedelijkheid gebruiken als term voor de collectieve publieke ruimte gevormd door de woningen en straatprofielen.



microscopisch beeld van cellenstructuur blad als referentie voor het vormconcept: bouwlobben.

(1) HARTEN DRAGEN ZACHTE STEDELIJKHEID

Binnen elke lob bevindt zich een eigen identiteit die hier en daar nog versterkt dient te worden of zelfs helemaal uitgevonden. Meestal gelegen in een groene setting, zien we een natuurgebied, een buurtpark, een speelbos, een verkaveling, jeugdterreinen of een culturele as. Samen vormen de harten een tweede laag voor het publieke leven van het dorp. De zachte recreatie, het groene karakter en de toevallige ontmoetingen tussen mensen onderling of tussen mens en natuur, is een intieme dimensie die we willen toevoegen aan de traditionele vocabulaire van straten, pleinen en plantsoenen.

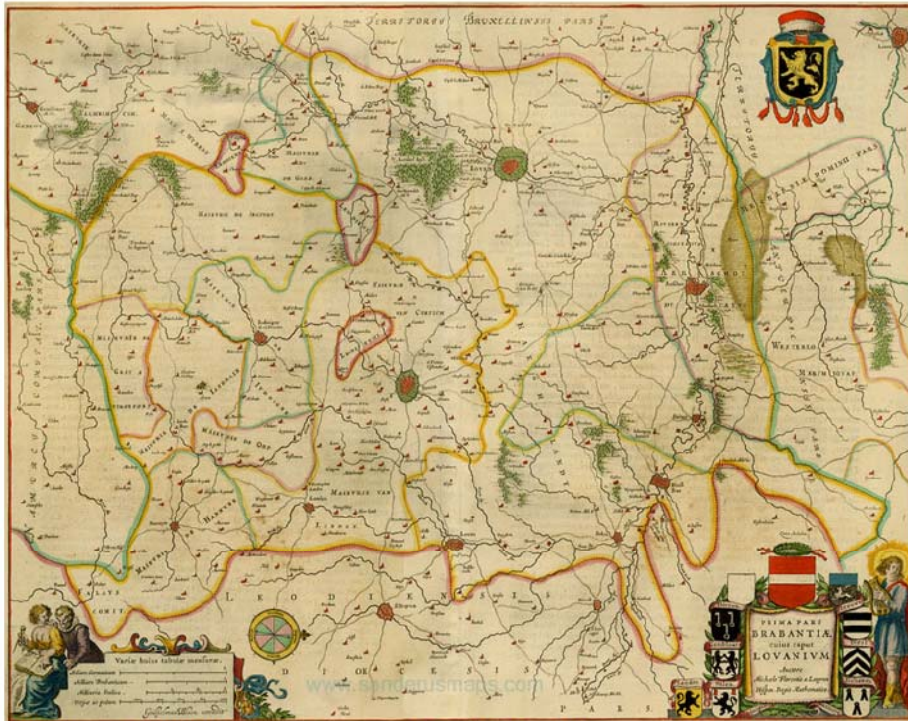
(2) RANDEN LINKEN HARDE EN ZACHTE STEDELIJKHEID

Wat er zo bijzonder is aan de randen, is dat er telkens een kans ontstaat om een overgang te maken, een interface tussen stedelijkheid en het open gebied, tussen harde en zachte stedelijkheid. De eerste conditie wordt vooral gecreëerd. Pleinen en straten worden bewust aangelegd, de bebouwing eraanast volgt de nodige regelgeving. We hebben heel wat in handen om dat soort stedelijkheid vorm te geven. Maar het is de link met de zachtere stedelijkheid die we voorop willen stellen. De randen kunnen ook de harten versterken en ontsluiten. Gebouwen hebben twee gezichten: naar de straat en naar het binnengebied. Bepaalde typologieën zijn hiervoor succesvoller dan andere, vrijstaande woningen of treinwoningen laten meer zichten toe naar het achterliggende gebied dan aaneengesloten lintbebouwing.

Het concept van hart en rand kan trouwens op verschillende schaalniveaus gelezen worden. Als we het toepassen op een iets grotere schaal, die van de dorpskern en haar buitengebied, zijn we dus geïnteresseerd in de overgang van dorpshart naar open landschap. Voorbeelden van dergelijke overgangen zijn de nieuwe sportvelden West van de Betekomsesteenweg, het station, de campings... Zachte stedelijkheid op schaal van het dorp, wordt gevormd door de woonharten met relatief lage dichtheid en voor lokaal gebruik bestemde recreatiegebieden. De harde stedelijkheid zijn de vele publieke functies die de interface vormen van het dorpshart met de open natuurgebieden rondom en dewelke ook een rol spelen op een gemeentelijk of zelfs regionaal niveau. We stelden al vast dat ze meestal aan de rand van het dorp gelegen zijn. Het unieke daarbij is hun capaciteit om een overgang te maken: publieke functies die tegelijkertijd het “centrum” van het dorp vormen en de aankondiging zijn van een open natuurgebied.



Legende



Blaue kaart, 1659 (Westen naar boven) met Aarschot en de Demer in de rechter bovenhoek en het moerasgebied waar Begijnendijk ligt op de grens van het grondgebied.

NIEUGOET ALS UTOPIE EN PAMFLET

Dat we op zoek gaan naar een andere manier van kijken naar wat het centrum van Begijnendijk kan zijn, heeft alles te maken met de ontstaansgeschiedenis van het dorp. Begijnendijk groeide niet zozeer rond de kruising van twee belangrijke wegen of waterwegen. Het gebied staat aangeduid op de Blaue kaart uit 1659 als een **groot moerassig en waterig terrein**. Noch is er een parallel met Betekom dat als kern langs de Demer ontstond. De nederzettingenpatronen waaruit Begijnendijk groeide, is van bij zijn oorsprong een verspreide stedelijkheid. De verbanningen, kolonisten en ondernemende groeperingen zoals de Begijnen van Aarschot, begonnen aan de **ontginning van de gronden** door het uitbouwen van zeer grondige **waterwerken met dijken en grachten**. Dit landschap van ondernemers laat zich vooral kenmerken door uiteenliggende hoeves en woningen die een sterke relatie hebben met de eigen gronden, die ze bovendien zelf gecreëerd hadden.

Wat ons bijzonder aanspreekt is de term “**nieugoet**” die daarbij gehanteerd werd. Het ging om een plek waar men opnieuw kon beginnen, land werd gemaakt, woningen gebouwd, in een gebied dat lange tijd door weinigen gegeerd was. Interessant detail is daarbij dat de Begijnen wel hun naam gaven aan het dorp, maar er zelf eigenlijk niet gevestigd waren. Ze bezaten er hoeves die als opbrengstinvesteringen werkten. De idee dat Begijnendijk een plaats is om aan **nieuwe ontwikkelingen** te werken, is voor ons niet alleen een utopie, maar willen we naar voor schuiven als een soort pamflet: een nieuwe aanpak voor Begijnendijk als pilootproject. Een dorp dat in zijn verder ontwikkeling de relatie tussen open gebied en gebouwde ruimte niet problematiseert, maar er **nieuwe stedelijkheid** uit laat ontstaan. Nieuwgoed profiteert van beide kwaliteiten: landschap en publieke ruimte.



Regionale kaart met aanduiding van de “traditionele” stedelijke kernen versus het bebouwde perifere landschap dat het grootste deel van de ruimte voor haar rekening neemt. Begijnendijk ligt in een uitgestrekt gebied met fragmenten van kleine nederzettingen, losse bebouwing, linten, natuurgebieden en open ruimte.

DOELSTELLINGEN

Het is zeer belangrijk een lange-termijn-visie voorop te stellen om Begijnendijk als kleine gemeente toe te staan haar middelen strategisch aan te wenden en maximale resultaten te behalen. Er is geen plaats voor “ad hoc” oplossingen want de middelen zijn beperkt en de verwachtingen erg groot. Alle projecten die in de gemeente plaatsvinden, van verkavelingsprojecten tot de nieuwbouw van serviceflats moeten op één of andere manier bijdragen aan de vooropgestelde doelstellingen. Daarvoor rijkt het masterplan een hele reeks middelen aan die op verschillende terreinen opereren: regelgeving, stimulansen, voorbeeldprojecten, openbare ruimte, ontwikkelingsstrategieën, diverse samenwerkingsmodellen... enz.

Het is de bedoeling om de huidige trend van verkavelen en wild-bebouwing om te buigen. Elke nieuwe ingreep dient bij te dragen aan de vooropgestelde concepten: **bouwlobben met publieke groene harten en een duidelijke interface.**

We brengen de voorstellen samen in vier categorieën:

1. Ontwerpen van randen als interface
2. Optimaliseren van harten van bouwblokken
3. Routes, stromen en doortochten
4. Stedenbouwkundige voorschriften, ontwerpprincipes en samenwerkingsverbanden

We vinden het persoonlijk enorm belangrijk om in dit soort locaties te werken. Begijnendijk is geen grote stedelijke kern, in traditionele zin alleszins. Wij stellen vast dat Begijnendijk wel deel uitmaakt van een heel andere stedelijke conditie, die men ook wel de verspreide stad noemt of zoals in het structuurplan Vlaanderen: **“het bebouwd perifere landschap”**. Als we wat uitzoomen dan stellen we vast dat in Vlaanderen - en zelfs Europa – een groot deel van de bevolking in dit soort gebieden woont. Het is onze taak als stedenbouwkundigen om deze hybride conditie van stedelijkheid en landschap met beide armen te omhelzen. We willen op zoek gaan naar nieuwe typologiën, andere vormen van openbare ruimte en iets wat we publieke landschappen kunnen noemen. Dat is onze ontwerpdoelstelling voor projecten zoals het masterplan voor Begijnendijk.

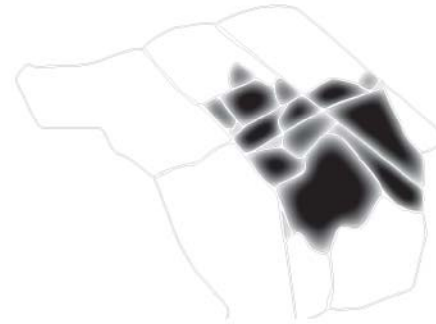
DOELSTELLINGEN



1. Ontwerpen van randen als interface, i.p.v. maken van een centrum (versterken van de randen)

De randen tussen het dorp en de open landschappen er rond hebben twee functies: enerzijds maken ze de **link** tussen het stedelijke leven en het open landschap, anderzijds geven ze ook een **begrenzing** aan het bouwen en versterken ze het open karakter van het gebied aan de andere kant.

De gebouwen en publieke ruimte dienen zo ontworpen te worden dat ze het stedelijk leven mogelijk maken en de link leggen (visueel/fysiek) met het open landschap. Die gebouwen maken de rand en gaan een relatie aan met beide contexten. Ze maken toekomstige ontwikkelingen mogelijk of net onmogelijk. Het zijn in die zin sleutelprojecten die bijzondere aandacht dienen te krijgen vanuit het gemeentebestuur.



2. Optimaliseren van harten van bouwblokken

Er zijn drie soorten publieke programma's die plaatsvinden in de harten van de bouwlobben: natuurparken / bossen, verkavelingen en culturele infrastructuur. De **relatie** die de harten aangaan met het dorp als een geheel speelt zich af op twee niveaus.

Voor elk is de ontsluiting een bijzonder aandachtspunt, want enkel door een vlotte **toegankelijkheid** kunnen ze een rol spelen in het dorpsleven als recreatieve of veilige doorsteek. Ten tweede is de directe relatie tussen de omliggende bebouwing en het hart van de bouwlob een belangrijke sleutel. Deze directe contacten leveren aan beide zijden **meerwaarden**. De bewoners krijgen een directe relatie met extra open ruimte, speelterreinen of wandelpaden, terwijl de binnengebieden winnen aan sociale controle en activiteitslevels. Belangrijk is dat het bouwen in een hart steeds een meerwaarde moet bieden voor het publieke leven van de dorpskern.



3. Routes, stromen en doortochten

We onderscheiden drie soorten lineaire elementen in de kern:

Routes zijn connecties die intern van groot belang zijn en de verschillende publieke functies met elkaar verbinden en wijken ontsluiten. De **voetganger en fietser** staan hierin centraal als weggebruiker. Gemotoriseerd verkeer en parkeerfuncties krijgen in tweede orde de nodige ruimte. De routes kunnen als drager fungeren voor kleine publieke momenten: een zitbank, een speelpleintje, een bushalte en ook vuilcontainers. Het is niet de plek om handelsfuncties te stimuleren.

Doortochten zijn de **verbindingen** met omliggende dorpen zoals de Betekomse-, Baalse en Kleinesteenweg. De doortocht heeft wel een relatie met de dorpskern. In de doortochten staat de (lineaire) publieke ruimte centraal. Ze bevatten de korte linten van de handelskern waar een optimalisatie ten voordele van het winkelend voetgangers- en fietsersverkeer broodnodig is, zeker als het parkeren voor de hele gemeente herbekeken kan worden. Bovendien willen we hier het gemotoriseerde verkeer op een intelligente manier combineren met afzonderlijke fietspaden en afwisselend parkeren.

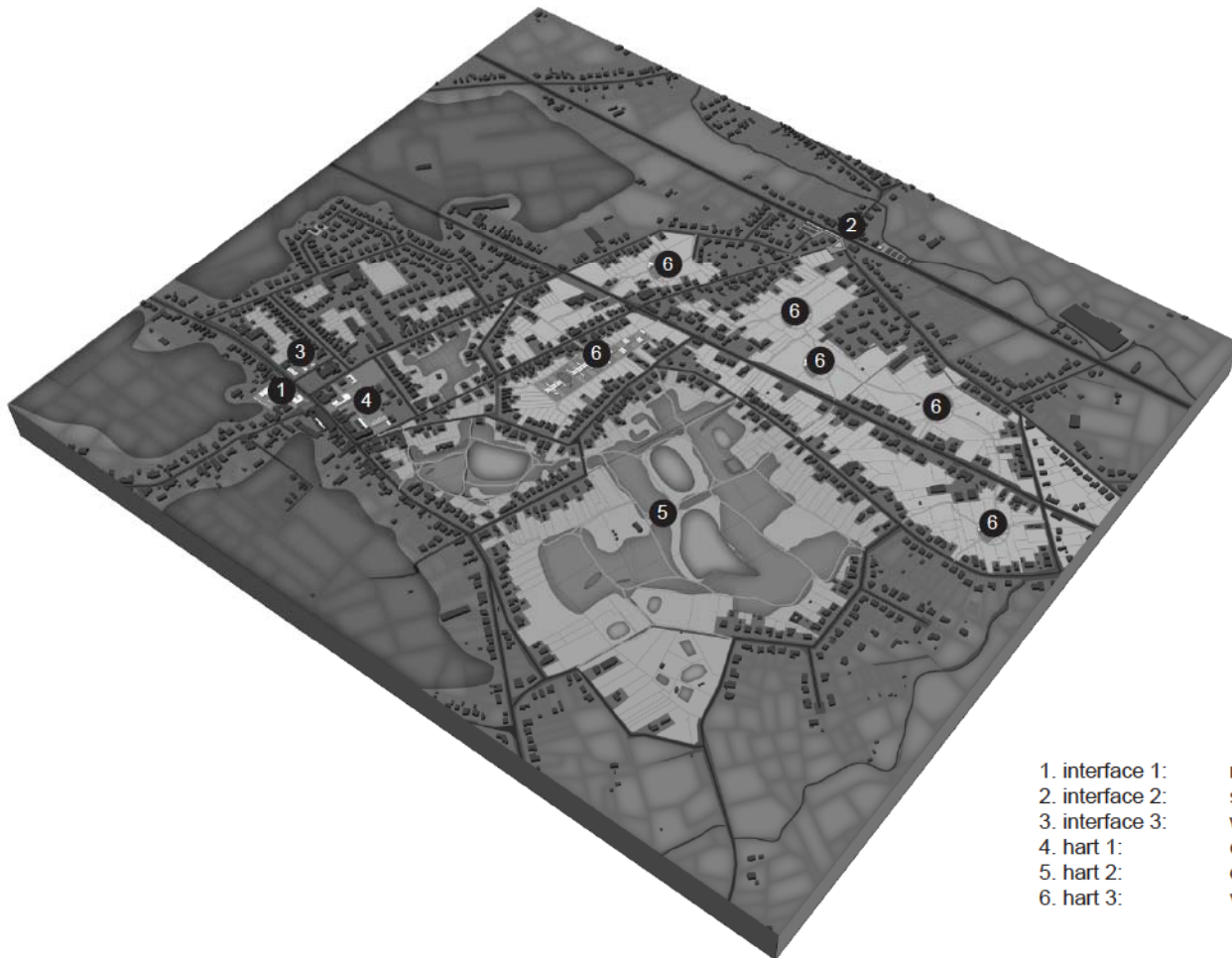
Stromen zijn connecties met een hogere intensiteit waarin de **vlotte doorstroming** centraal staat en dit met zo weinig mogelijk hinder voor lokale bewoners en het dwarse verkeer. Zowel de Liersesteenweg als de spoorlijn Aarschot-Lier zijn stromen die langs het dorp heen gaan. In tegenstelling tot het Gemeentelijke Structuurplan, merken we op dat de gebieden tussen beide stromen mono-functionele woongebieden zijn en dat de centrumfuncties zich vooral in het Westelijk deel van de stad dienen te manifesteren om een zekere levensvatbaarheid te behouden.



4. Stedenbouwkundige voorschriften, ontwerp-principes en samenwerkingsverbanden

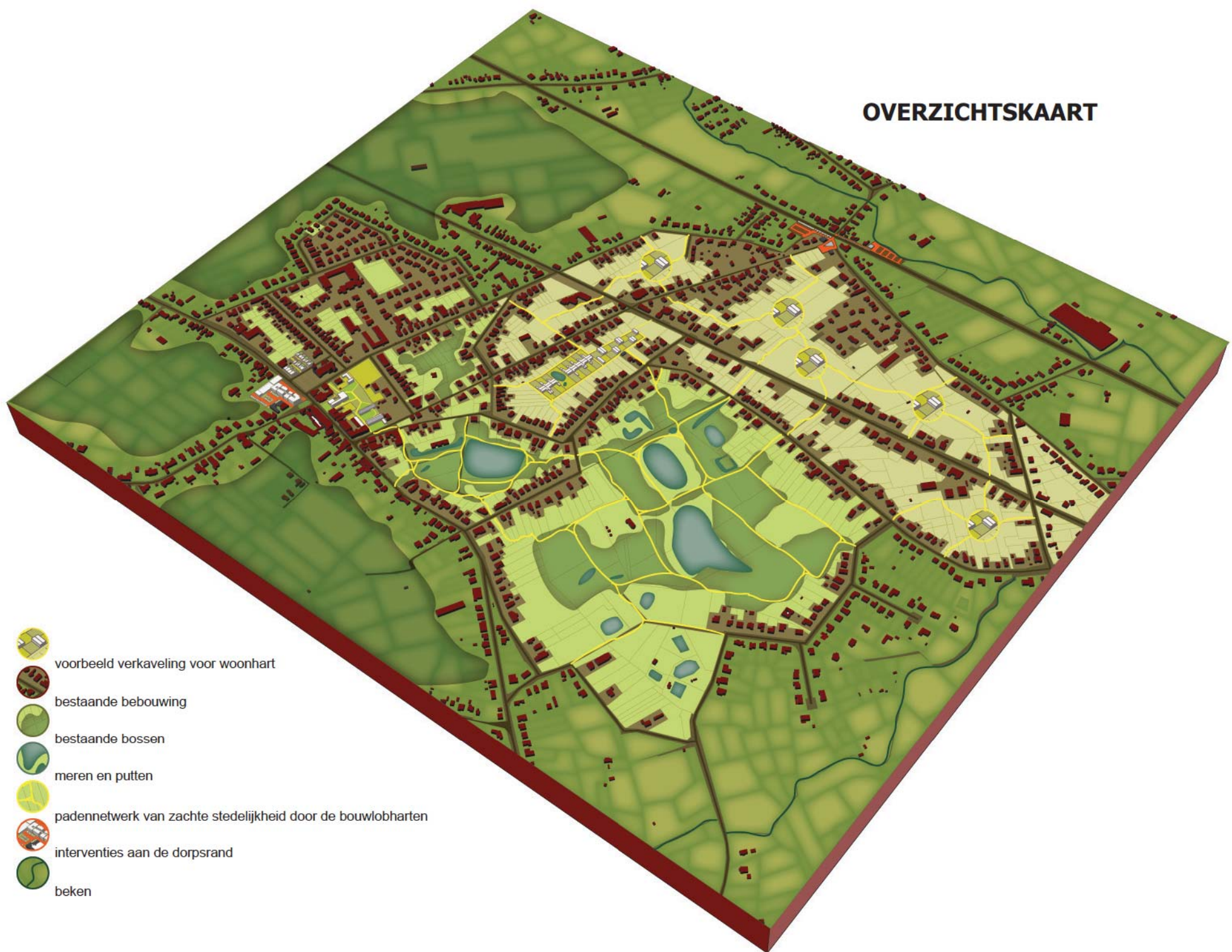
Een groot onderdeel van de beeldkwaliteit binnen de gemeente ligt bij het **private initiatief**. Hoe omgaan met nieuwbouw en aanvragen in de gemeente? Welke beleidsondersteuning is er nodig bij private ontwikkelaars? Daarvoor stellen we voor een aantal stedenbouwkundige voorschriften en ontwerp-principes te ontwikkelen op maat van Begijnendijk. Het voorwerp van deze voorschriften en principes kunnen bouwprojecten zijn, maar ook openbare ruimte, groenaanleg, wegenissen... Enkele voorbeelden hiervan worden in een volgend hoofdstuk toegelicht. Bovendien willen we hierbij werken met een catalogus van voorbeelden die duidelijk maken wat voor projecten er nagestreefd worden. Een voorbeeld zegt vaak meer dan tien beperkingen.

Daarnaast reiken we binnen het masterplan ook **organisatorische en financiële strategieën** aan. Dit zijn belangrijke principes die resulteren in diverse samenwerkingsmodellen waarbij inhoudelijke sturing en investering (privaat en publiek) samengaan. Elk van de voorgestelde projecten wordt van bij aanvang doorgerekend inzake financiële haalbaarheid. Bovendien blijken er in de gemeente talrijke initiatieven op te borrelen waar private investeerders willen meestappen in de ambities van het Bestuur.



- | | |
|-----------------|--|
| 1. interface 1: | nieuw administratief centrum, bibliotheek en gemeenteplein |
| 2. interface 2: | stationsomgeving |
| 3. interface 3: | woningbouwproject kerkplein |
| 4. hart 1: | culturele doorsteek |
| 5. hart 2: | de putten |
| 6. hart 3: | verkavelingsvoorbeeld |

OVERZICHTSKAART





1. administratief centrum 2. gemeenteplein 3. bibliotheek 4. woongebouw 5. kerkplein 6. landschapsparking 7. waterbassin

INTERFACE 1 ADMINISTRATIEF CENTRUM, BIBLIOTHEEK EN GEMEENTEPLEIN



zicht op gemeenteplein, kerkplein en nieuw administratief centrum

Het project rond het nieuwe administratief centrum vertrekt van twee uitgangspunten: enerzijds willen we het gemeentehuis een prominente zichtbare plek laten innemen in het dorp, anderzijds willen we een overgang ontwerpen tussen het dorp en de achterliggende bossen en velden. Het project geeft vorm aan de interactie tussen stad en landschap: harde en zachte stedelijkheid.

Het nieuwe gemeenteplein is een uitgestrekte, licht verhoogde publieke ruimte die zich langs de Betekomse Steenweg bevindt. Vanop het plein is er een sterke visuele relatie met het landschap in tweede orde. Het plein dient als representatief voorplein voor het gemeentehuis en speciale events. Een reeks van doorsteken zorgen voor een laagdrempelige verbinding met een landschapspark en de bebouwing. Die parking ontsluit het administratief cen-

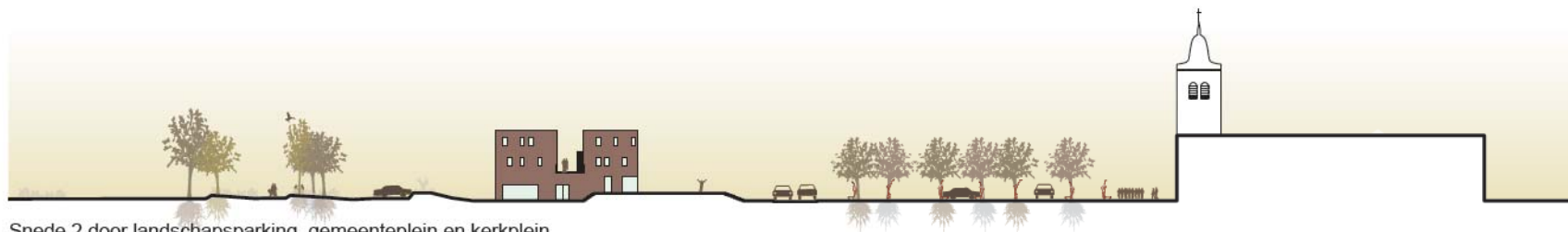
trum en de politie en vormt een tweede toegang (naast die op het plein) voor bezoekers en bewoners. Bovendien kan de parking ook dienst doen op andere momenten voor de aanpalende feestzaal en "duivencafé".

Aan de andere kant van de steenweg ligt een heel ander plein. Het heraan-gelegde Kerkplein heeft een groen bladerdak, gevormd door een grid van bomen. Het Kerkplein wordt zo ruimer door het verwijderen van laag struik-gewas en dichte plantsoenen. Deze optimalisatie laat toe zowel markt- als parkeerfuncties te organiseren op deze site.

Het nieuwe gemeentehuis wordt dwars op de Betekomsesteenweg gepositio-neerd. De kop bevat de functies zoals onthaal, loketten, college- en trouwzaal.



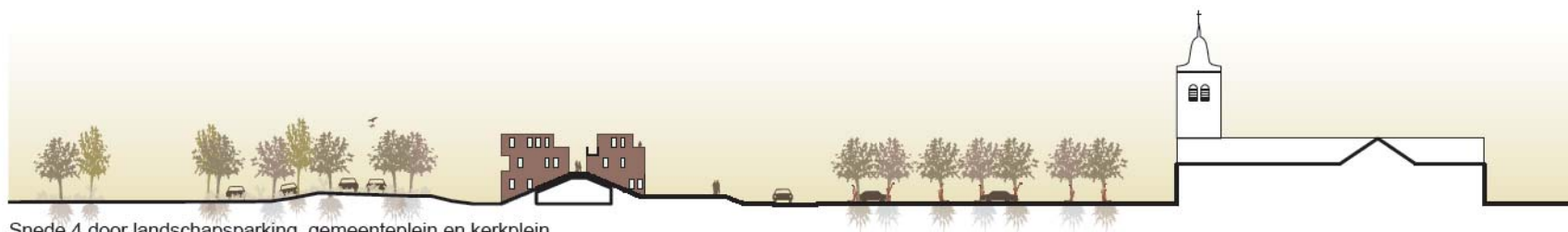
Snede 1 door nieuwe administratief centrum (gemeentehuis/politie) en kerkplein



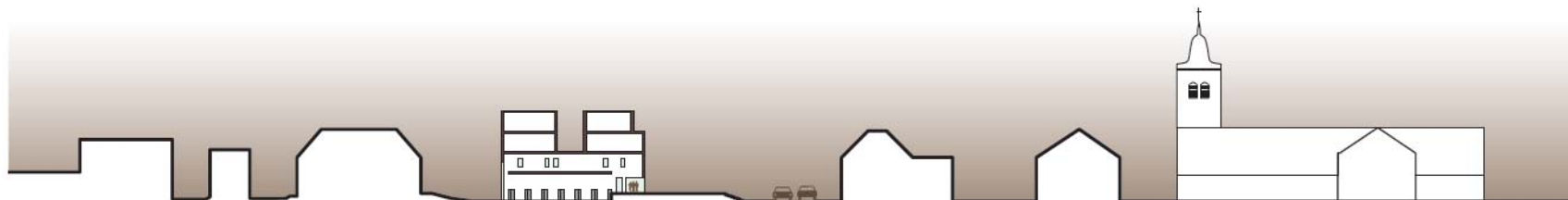
Snede 2 door landschapsparking, gemeenteplein en kerkplein



Snede 3 door landschapsparking, woongebouw (serviceflats met handel op gelijkvloers), gemeenteplein en kerkplein



Snede 4 door landschapsparking, gemeenteplein en kerkplein



Snede 5 door bibliotheek, woongebouw (appartementen) en gemeenteplein.



zicht op landschapsparking, administratief centrum en woongebouw

Ze vormt aldus de "front" office van het gemeentehuis. Dit wordt verder ook geaccentueerd langs de steenweg door een hogere en dus meer aanwezige bouwvolumetrie toe te laten. Achterin waar de relatie met het groene binnengebied optimaal is, liggen de administratieve kantoren, vlot bereikbaar vanop de parking.

De andere gebouwvolumes, parallel met de Betekomsesteenweg, bestaan uit een mix van handelsfunctie op de begane grond en appartementen op de verdiepingen. De doorsteken laten een vlot contact tussen gemeenteplein en landschapsparking toe, maar verkleinen ook de schaal van de bebouwing. Hier bevinden zich ook de toegangen tot de woningen die via de interne straat een dubbele oriëntatie genieten.

Tenslotte voorzien we de nieuwe bibliotheek op de hoek met de Baalsesteenweg. Ze ligt in de lijn van de handel-horeca strips, is vlot bereikbaar en helpt het straatbeeld te voltooien. Als voorplein liggen daar de contouren van de oude kerk. We stellen voor deze ruimte te opwaarderen als waterbassin. We denken hierbij aan een kunstwerk waarbij het voormalige volume omgekeerd aanwezig is, als een ondergronds watervolume, refererend naar de vroegere kerk.



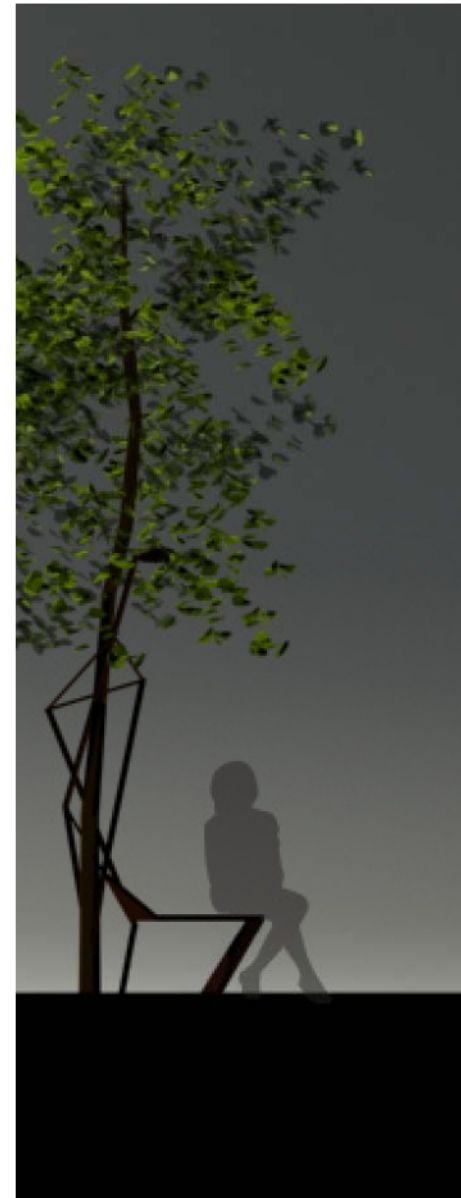
Kerkplein: marktfunctie



Kerkplein: parking



Kerkplein: trouw



detailontwerp publieke ruimte:

straatmeubilair dat link legt tussen landschappelijke elementen en het publieke domein:

De boomkorf is in de eerste plaats een bescherming van de aan te planten bomen. Samen vormen ze een structurerend grid dat het nieuwe kerkplein organiseert met een bladerdak. De parkeerplaatsen bevinden zich tussen de korven. Bovendien doen ze ook dienst als basisstructuur voor de wekelijkse markt waar met weinig middelen kunnen snel kleine standjes opgericht worden met regenafscherming. Tenslotte kunnen de boomkorven uitgebreid worden met verlichtingselementen en een zitbank, waardoor het contact met de boom zowel visueel als tactiel aangesterkt wordt.



1. vernieuwd perron 2. perron met drop-off zone 3. parking 4. info-punt regionale recreatie 5. stationsplein met schuilhokje, frietkraam en bushalte 6. fietsenparking en taxistaanplaatsen



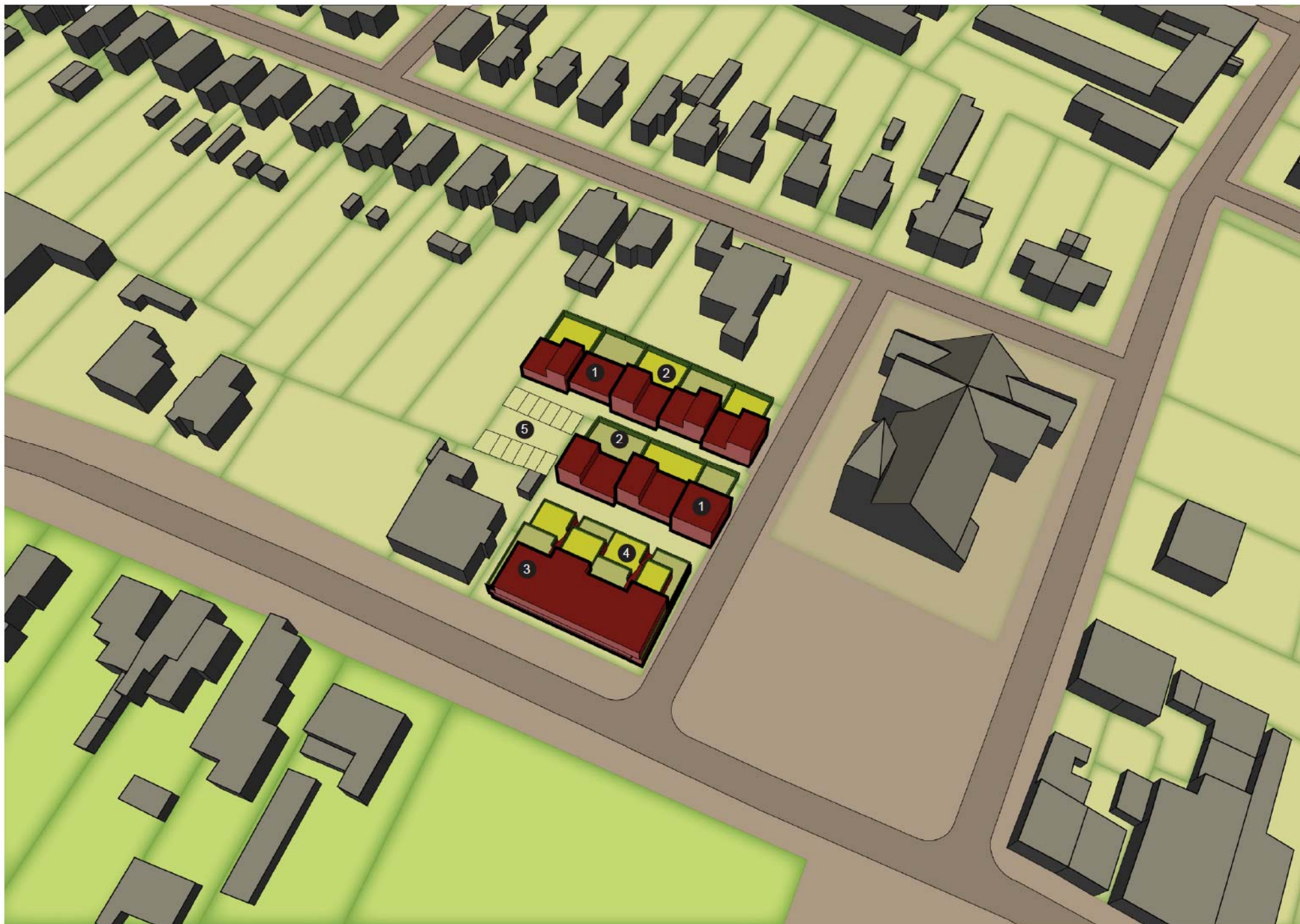
referentiebeelden inrichting openbare ruimte voor kleinschalige haltes en wachtplaatsen.

INTERFACE 2 STATIONSOMGEVING

Het station wordt een nieuwe toegang tot de gemeente. Met beperkte maar strategische ingrepen willen we de wat onduidelijke ruimte herstructureren. Uit de handelsstudie en financiële doorrekening blijkt immers dat de stationsomgeving weinig geschikt is voor het uitbouwen van een handel/horeca-kern.

Door het inrichten van een vrije kavel als combinatie van bushalte, fietsenparking, taxizone en zelfs frietkraam, ontstaat er een kleinschalig stedelijk moment parallel met het spoor. Deze driehoek is een herkenningspunt en kan zelfs plaats bieden aan kunst in de openbare ruimte. Dit gaat gepaard met een optimalisering van het perron en drop-off zone. De opnieuw aan te leggen parking wordt gecombineerd met een infopunt voor regionaal fiets- en wandeltoerisme zodat ook op weekend- en feestdagen deze parking een bijdrage kan leveren aan het publieke leven.





1. individuele rijwoningen 2. private tuinen 3. appartementsgebouw met horeca op gelijkvloers 4. daktuinen 5. gedeelde parking

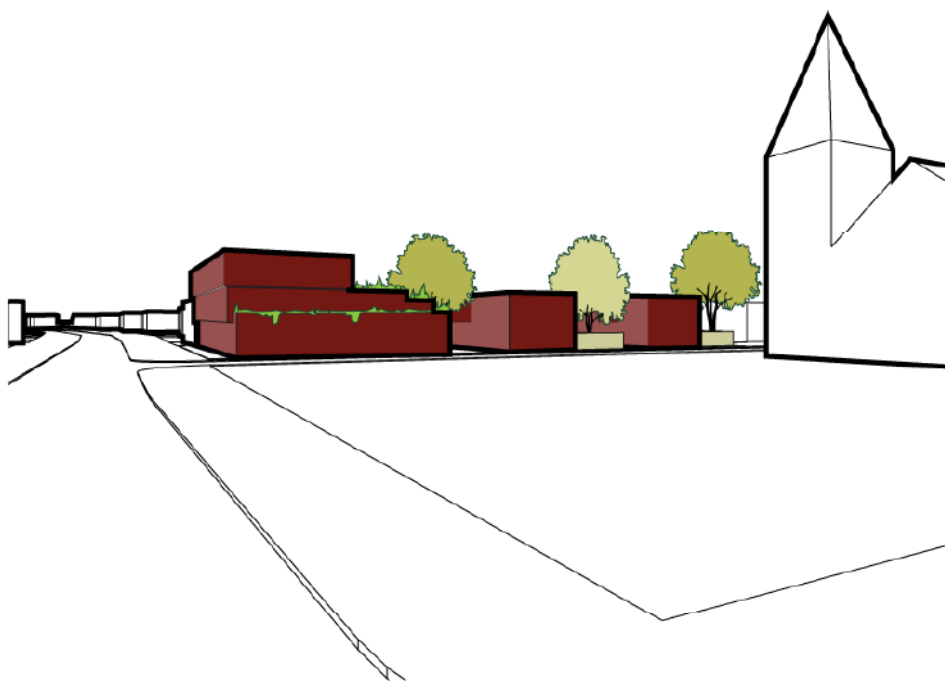
INTERFACE 3 WONINGBOUWPROJECT VOORMALIG GEMEENTEHUIS



zicht op Kerkstraat met woningbouwproject en doorsteken

Op de hoek van de Betekomsesteenweg met het Kerkplein, voorzien we een nieuwbouwproject met woningen en beperkte handelsfunctie. De plek van het bestaande gemeentehuis en het voormalige politiegebouw wordt aangewend als voorbeeldproject hoe wonen in hogere dichtheid niet noodzakelijk een dichte gevelwand hoeft te betekenen. De dwarse oriëntatie van de woningenrijen laat een groot contact toe met het binnengebied. De toegang tot de individuele woningen en de gedeelde bewonersparking verloopt ook via deze doorsteken.

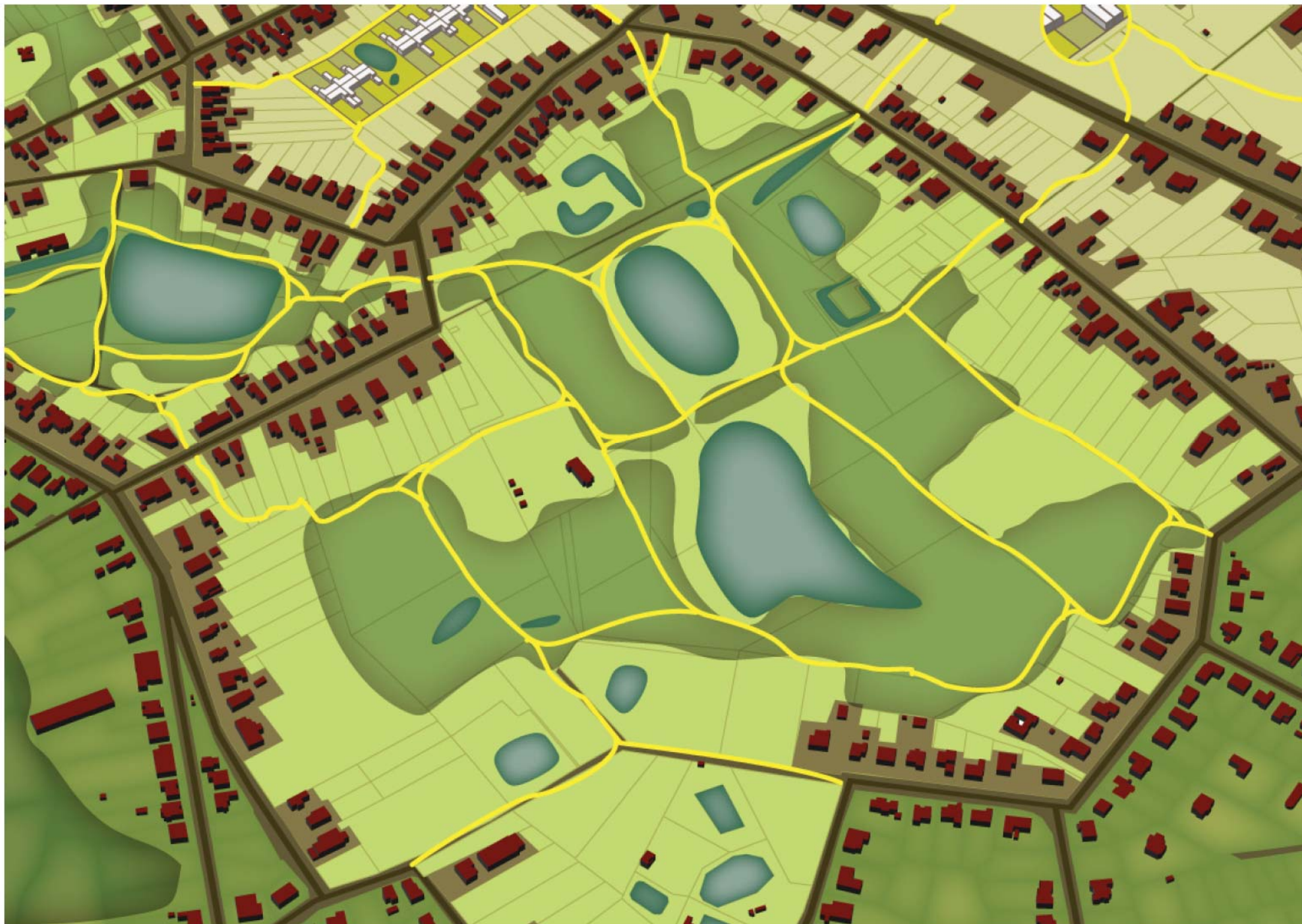
Elke woning wordt voorzien van een eigen tuin. Het is net die kwaliteit die vele van de jonge gezinnen zoeken en die in andere stedelijke kernen onbetaalbaar geworden zijn. Zelfs het hogere volume langs de steenweg heeft ruime daktuinen voor elke unit. De benedenverdieping kan een horecafunctie bevatten die optimaal zicht heeft op het nieuwe administratieve centrum, gemeente- en kerkplein. De woningen zouden ontsloten kunnen worden met buitentrappen gelegen aan de doorsteek, waar ook de individuele parkeerboxen op uitgeven.



zicht vanop het Kerkplein naar de woningen en de doorsteken naar het achterliggende groene hart.



Voorbeeldprojecten van daktuinen en woningbouw in hogere dichtheden met private tuinen: Leuven, Berlijn, Wenen, Stockholm.



ontsluitingsingrepen voor het natuurgebied De Putten



voorbeelden van activiteiten in een groen hart voor zachte stedelijkheid

HART1 DE PUTTEN



voorbeelden van bestaande kwaliteiten van het groene hart De Putten

Als voorbeeld van een "groen hart" van een bouwlob" bespreken we hier het gebied de Putten. De oude bomkrater en turfputten hebben grote waterplas- sen gevormd omgeven door een dense bebossing en grachtennetwerk. Er zijn reeds enkele paviljoenen aanwezig die licht recreatieve functies zouden kunnen ondersteunen. Eigenlijk is het gebied in zeer goede staat en dient enkel opengesteld te worden om deel uit te maken van het zacht-stedelijke netwerk.

Kleine interventies kunnen zijn: het verstevigen van enkele wandelpaden (zie hoofdstuk over ontwerpprincipes), het voorzien van zitbanken aan randen van het water of open grasvelden, het uitbaten van een natuurcafe tijdens de weekends...

Het natuurgebied is op dit moment in private handen. Het onderhoud ervan blijkt een grote last te zijn voor de eigenaar. In het kader van onze strategie rond de zachte stedelijkheid, stellen we voor dat de gemeente een ruil voor- stelt waarbij de gemeente instaat voor het onderhoud en de eigenaar het gebied dan opengesteld voor het publiek (wandelaars, ruiters, vissers,...).



Verkavelingshart met 1. grondgebonden woningen achteraan op kavel 2. voortuinen 3. grondgebonden zij aan zij woningen 4. zijtuinen 5. overstromingsbekken/infiltratiebassin/speelveld 6. wandelpaden



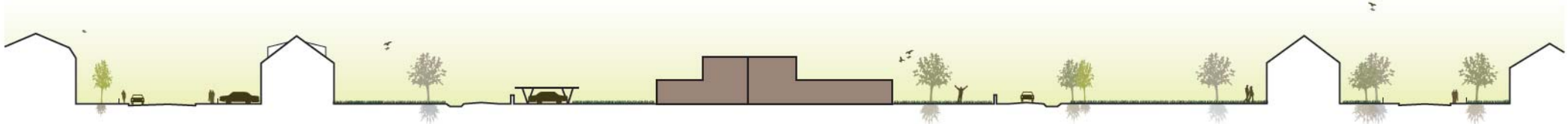
Voorbeeldprojecten van verkavelingsprojecten met voortuinen of zijtuinen.

HART2 WOONVERKAVELING

Als voorbeeld van een “woonhart” voor de bouwlobben kozen we een specifieke site. Uiteraard geldt dit principe voor alle aangeduide inbreidings-zones voor woningen zoals beschreven in het gemeentelijk structuurplan. De keuze voor deze specifieke verkaveling, werd mede gestuurd door het feit dat er reeds een concreet project op tafel ligt. Zo kunnen we de verschillen extra in de verf zetten.

De natuurlijke kwaliteiten van de open binnengebieden willen we in de mate van het mogelijke behouden, zelfs bij een inbreiding met woningen. Door de volgorde op de kavels om te keren verandert het straatbeeld van de nieuwe kavels in een tuinkarakter. De ene achtertuin wordt gekoppeld aan de voortuin van de andere, waarbij de nieuwe woningen achteraan op de kavel liggen, rug aan rug. Het resultaat is een groene landschappelijke ervaring die heel anders is dan de gewone straten.

Bovendien lijkt het ons een must om ‘on-site’ infiltratie te voorzien, wat ook de overstromingsdruk ten goede komt. Een buffer verzamelt al het regenwater dat niet voor recuperatie gebruikt wordt en laat het traag in de bodem infiltreren, wat in een drassig gebied als Begijnendijk zeker aan de orde is. Bovendien voegen deze ruimtes extra belevingskwaliteiten toe voor de bewoners van de hele bouwlob, als speelveld of wandelzone.





Cultureel hart met 1. culturele zaal 2. chirolokalen 3. KAJ 4. voorplein 5. dakterras en patio 6. muziekschool 7. OCMW 8. OCMW uitbreiding

HART3 CULTURELE DOORSTEEK



zicht op gemeenteplein, kerkplein en nieuw administratief centrum

De culturele doorsteek werd ontworpen volgens een maximaal scenario dat de voorgaande vormconcepten ten volle ondersteunt. De verdere gedetailleerde ontwikkeling van de culturele doorsteek wordt uitvoerig beschreven in het hoofdstuk: Verloop Masterplan.

Het "culturele hart" van deze bouwlob willen we beter ontsluiten. Daarom verwijderen we waar mogelijk enkele gebouwen en besteden we veel aandacht aan de toegangen vanop de Kleinesteenweg, Betekomsesteenweg en het Kerkplein. Alle toegangen leiden naar het grote groene binnengebied dat een directe relatie behoudt met de omliggende functies zoals KAJ, Chiro en culturele zaal.

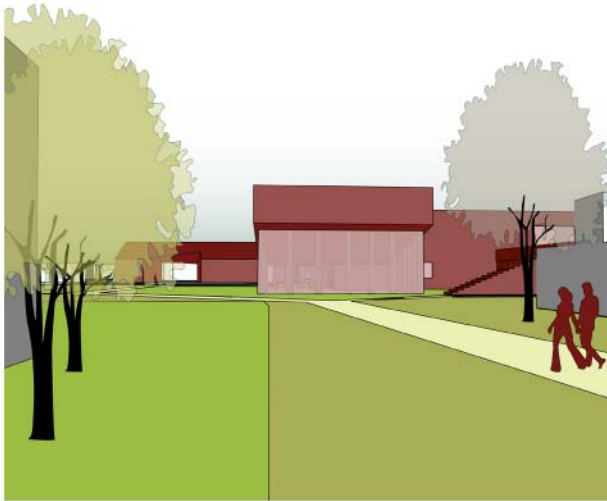
De nieuwe culturele zaal is zo gepositioneerd dat ze een reeks publieke ruimtes aan het voorplein met de Betekomsesteenweg koppelt; een buitenterras, vergaderlokalen en een bar sluiten aan bij het harde stedelijke leven rond de steenweg. Aan de andere zijde kijkt de grote zaal uit over het binnenter-

rein. Bovendien kan de wand opengesteld worden zodat er ook direct contact mogelijk is, bijvoorbeeld bij grote zomerevenementen. De nieuwe culturele zaal vormt zo een gebouw met twee gezichten en maakt de link met zowel de straat als het groene binnengebied. Ze organiseert en ensceeneert talrijke verschillende gebruiken van de buitenruimte: van straattheater tot poëzie-avond in de boomgaard.

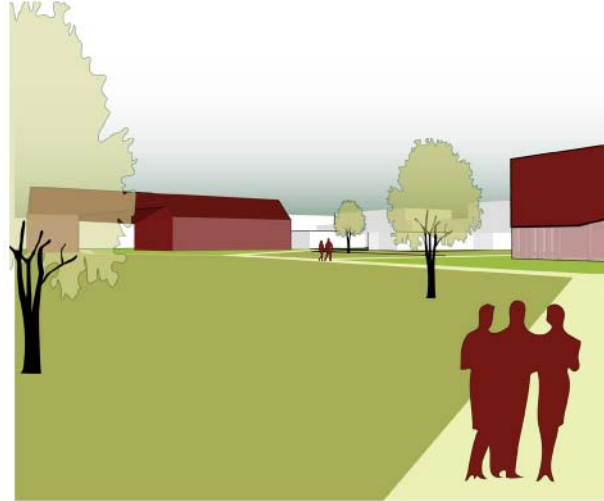
De Muziekschool blijft volledig behouden, maar voor het te krappe OCMW definiëren we wel de mogelijkheid tot uitbreiding langs de nieuwe doorsteek naar het binnengebied. De oude toneelzaal verdwijnt en maakt dat de koer tussen Muziekschool en oude bib deel gaat uitmaken van het publieke domein en ook meer sociale controle krijgt. Het voormalige bibliotheeksgebouw wordt omgevormd tot nieuwe jeugdbewegingslokalen. Het open terrein strekt nu van aan de pastorie tot de nieuwe chiro-lokalen. Tenslotte stellen we voor om de KAJ-gebouwen te verplaatsen naar de kavel langs de pastorie. Elk gebouw wordt zo gekoppeld aan het groene binnengebied en iedere gebruiker kan van het nieuwe culturele hart genieten.



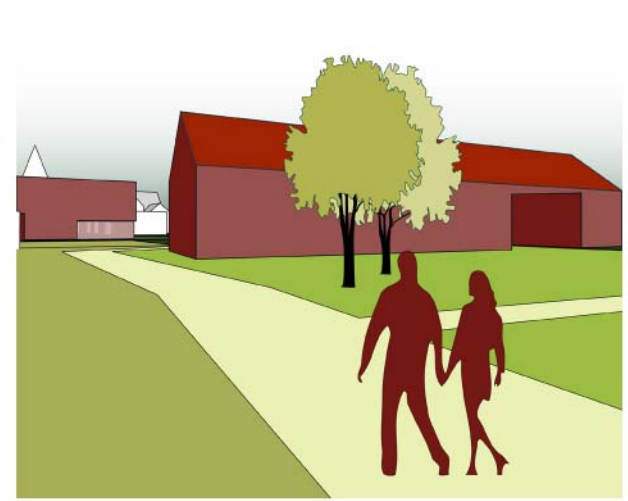
referentiebeelden gebouwen met duidelijke relatie naar open landschap.



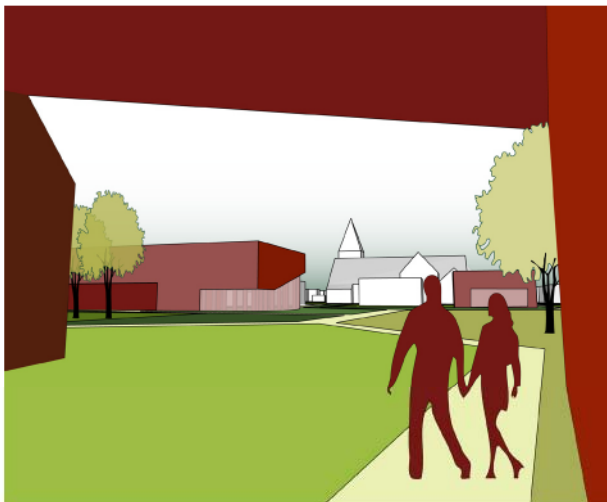
zicht vanaf pastorij naar culturele zaal



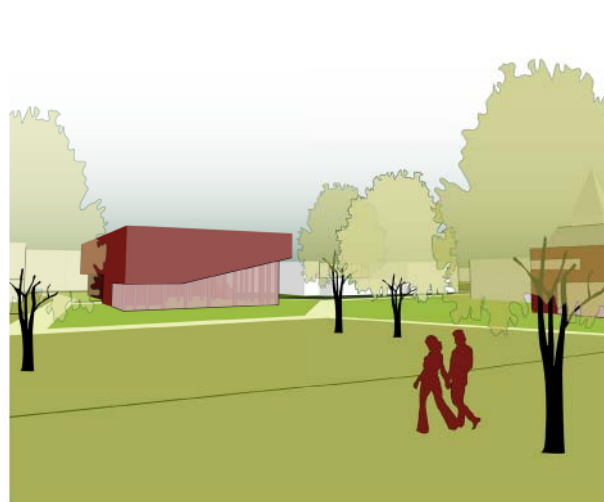
zicht vanuit hart groene gebied naar chirolokalen



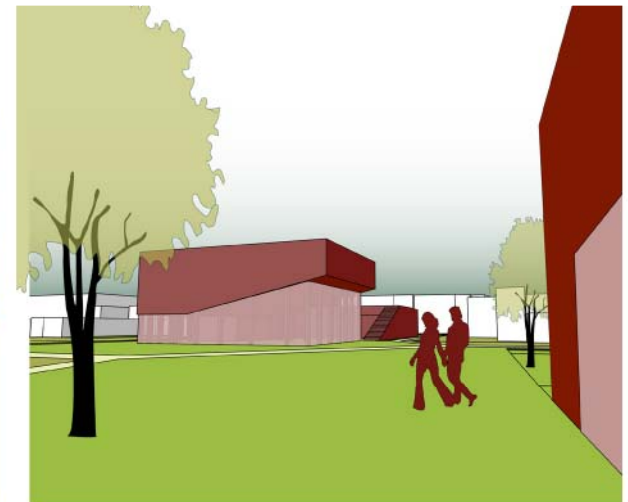
zicht vanaf muziekschool naar chirolokaal



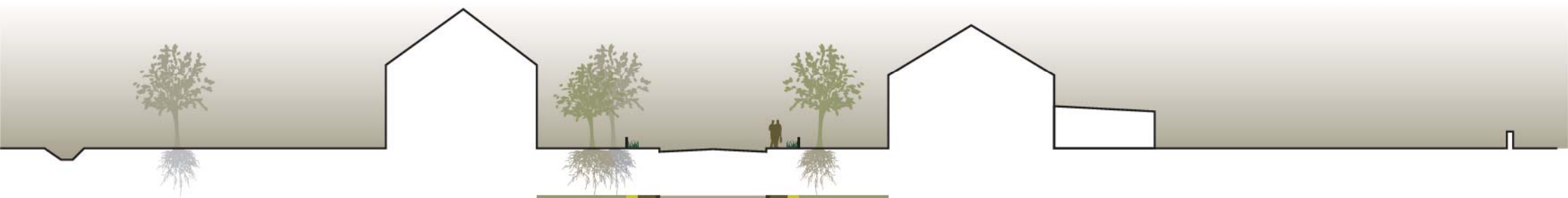
zicht vanuit doorgang chirolokalen naar culturele zaal en kerk



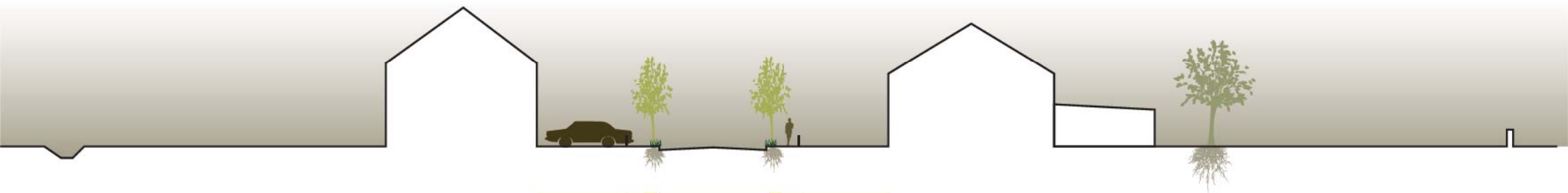
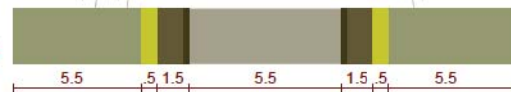
zicht vanuit hart groene gebied naar culturele zaal



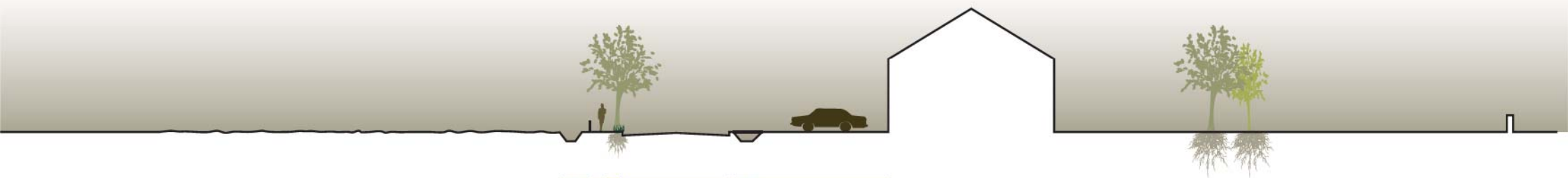
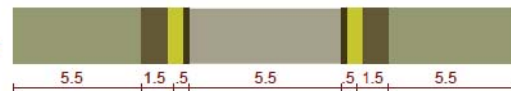
zicht naar culturele zaal, patio en doorsteek naar steenweg



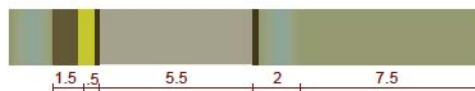
routes



routes



routes



Voorbeeldsnedes door enkele van de centrum routes.

ROUTES

Routes zijn connecties die intern van groot belang zijn en de verschillende publieke functies met elkaar verbinden en wijken ontsluiten. De voetganger en fietser staan hierin centraal als weggebruiker. Gemotoriseerd verkeer en parkeerfuncties krijgen in tweede orde de nodige ruimte. De routes kunnen als drager fungeren voor kleine publieke momenten: een zitbank, een speelpleintje, een bushalte en ook vuilcontainers. Het is niet de plek om handelsfuncties te stimuleren.

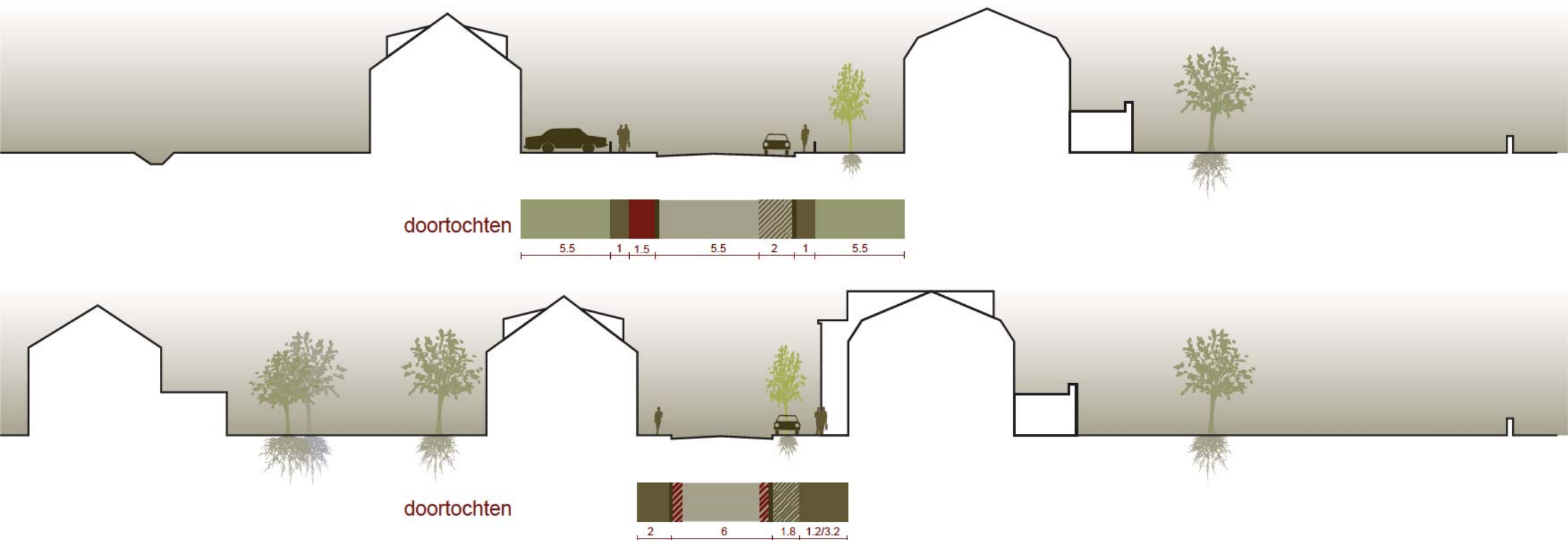


voorbeeld van bestaande straatprofielen



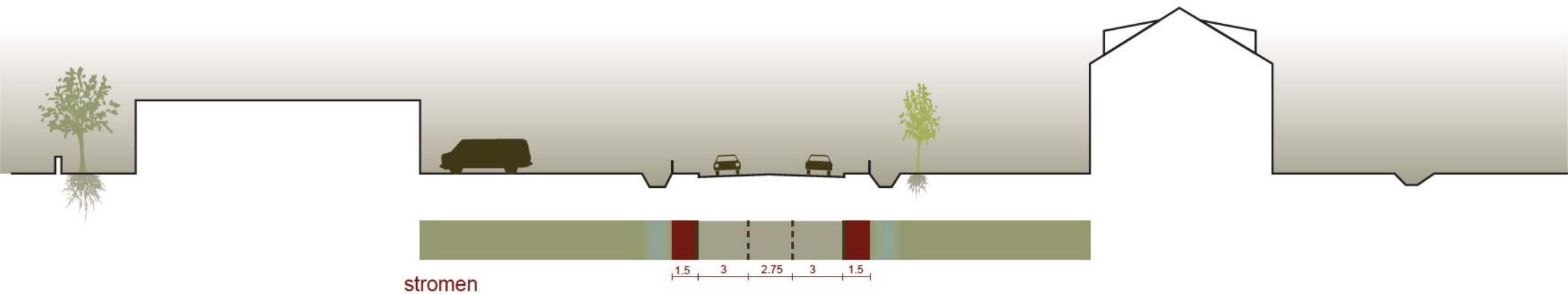
voorbeeld van bestaande straatprofielen

DOORTOCHTEN



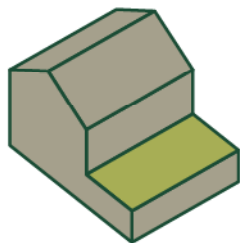
Doortochten zijn de verbindingen met omliggende dorpen zoals de Betekomse-, Baalse en Kleinesteenweg. De doortocht heeft wel een relatie met de dorpskern. In de doortocht staat de (lineaire) publieke ruimte centraal. Ze bevatten de korte linten van de handelskern, waar een optimalisatie ten voordele van het winkelend voetgangers- en fiets-verkeer broodnodig is, zeker als het parkeren voor de hele gemeente herbekeken kan worden. Bovendien willen we hier het gemotoriseerde verkeer op een intelligente manier combineren met afzonderlijke fietspaden en afwisselend parkeren. Parkeerbehoefte-studies in de gemeente stellen op zich geen problemen in het (over)aanbod vast, alhoewel de perceptie van de bewoners vaak anders is. Het komt er dus op aan de vele parkeermogelijkheden duidelijk te communiceren naar de bewoners toe en ze mee op te nemen in een algemeen parkeerbeleid voor de dorpskern.

STROMEN



Stromen zijn connecties met een hogere intensiteit waarin de vlotte doorstroming centraal staat en dit met zo weinig mogelijk hinder voor lokale bewoners en het lokale verkeer. Zowel de Liersesteenweg en de spoorlijn Aarschot-Lier zijn stromen die langs het dorp heen gaan. In tegenstelling tot het Gemeentelijke Structuurplan, merken we op dat de gebieden tussen beide stromen mono-functionele woongebieden zijn en dat de centrumfuncties zich vooral in het Westelijk deel van de stad dienen te manifesteren om een zekere levensvatbaarheid te behouden.

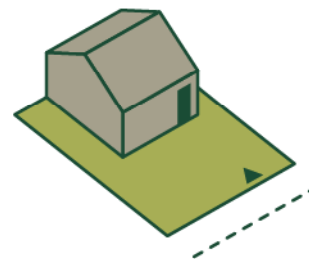
1.



interface: gebouw-landschap
techniek: verhoogde tuinen
meerwaarde: handels op gelijkvloers zonder tuinkarakter
te verliezen voor woningen

voorbeeld van stedenbouwkundig principe

2.



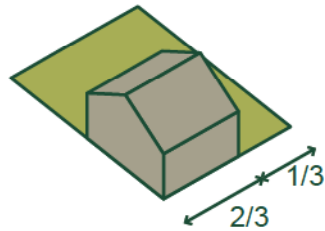
interface: gebouw-landschap
techniek: omgekeerde kavel
meerwaarde: groen straatbeeld behouden zelfs in
verkavelingen met hogere dichtheid

voorbeeld van stedenbouwkundig principe

ONTWERPPRINCIPES

Tenslotte geven we enkele voorbeelden mee van hoe de hierboven gepresenteerde ontwerpen in principes vertaald kunnen worden. Dat zijn zowel principes voor bebouwing als voor de aanleg van openbare ruimte. Het is de bedoeling tijdens het masterplan deze verzameling uit te breiden en aan te vullen met voorbeelden van interessante toepassingen. Deze bundel wordt vervolgens meegegeven aan kandidaat-bouwers op de private markt, zodat zij reeds bij ontwerpaanvang hiermee rekening kunnen houden. De ontwerp-principes kunnen afdwingbaar gemaakt worden in een RUP.

3.



interface: gebouw-landschap
techniek: open bebouwing
meerwaarde: gevelbreedte aan de straat niet volledig laten innemen om doorzichten te behouden.

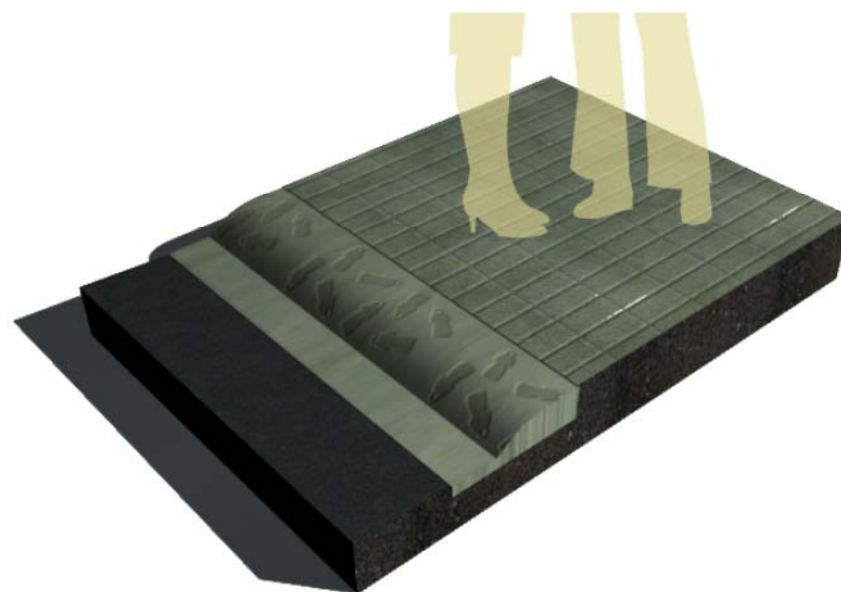
voorbeeld van stedenbouwkundig principe



voorbeeld van straatmeubilairontwerp dat de relatie legt tussen landschappelijke (boom) en het stedelijke (plein)



voorbeeld van aanleg van een pad met grafisch beton, met een lichte ophoging van het maaiveld omwille van drassige ondergrond



voorbeeld van borduurontwerp met grafisch beton

