

Open Oproep 8

Woonproject PIVO in Asse

**Architecten Els Claessens en Tania Vandenbussche
Technum, Afdeling Ruimtelijke Planning en Infrastructuur
Geert Meysmans, tuin- en landschapsarchitect**

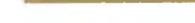
december 2005

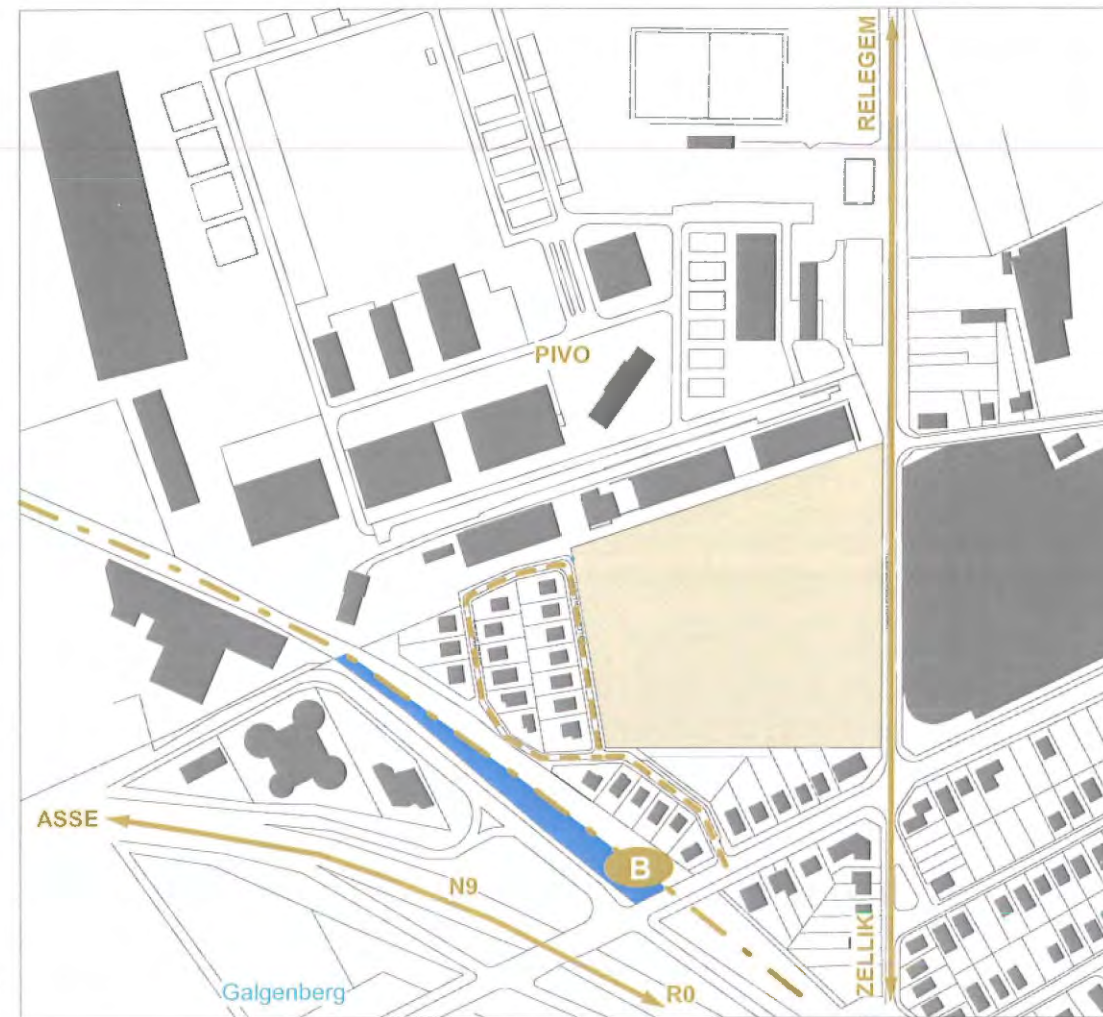
Context

Het perceel met een oppervlakte van 3,4046 ha is het meest zuidelijke deel van het provinciaal domein langs de Relegemsestraat in Asse. Het terrein is gelegen op grondgebied Relegem maar sluit aan op de bebouwde structuur van de kern Zellik.

Het terrein heeft een zeer goede ontsluiting. Het centrum van Zellik bevindt zich op fiets- en wandelafstand. De spoorlijn Brussel-Dendermonde heeft een stopplaats op nog geen halve kilometer. De A10, de E40 en de R0 liggen kortbij. De N9, de verbindingsweg van de Brusselse Ring naar Asse en Aalst, ligt net ten zuiden. Meerdere buslijnen lopen in de Relegemsestraat, langs het domein, en hebben een halteplaats ter hoogte van de huidige toegang tot het provinciaal domein of aan het station. Ten westen van het perceel ontsluit een lusvormige eenrichtingsstraat de aangrenzende woonwijk.

De landschappelijke context toont een ligging op de noordelijke helling van de Galgenberg. Biologisch waardevolle groengebieden zijn te vinden langs de spoorweg en, verder weg, aan de Kleine Landbeek en aan de Veldwaterloop (Neerzellik).

-  biologisch waardevol groengebied
-  spoorlijn Brussel-Dendermonde
-  doorgaand verkeer
-  lokaal verkeer



Terreingrenzen

De terreingrenzen zijn opvallend heterogeen. In het noorden grenst het perceel aan een aantal opslagruimtes in de bufferzone van het Pivo. Opmerkelijk hierbij is dat de hoogte van deze gebouwen, van op het projectgebied gezien, beperkt blijft door een sterk hellende grasgreppel.

In het oosten ligt de Relegemsestraat met, aan de overzijde van de straat, het bedrijf Eurobrokers. Dit pand heeft een lange baksteengevel die, door de helling van de straat, in hoogte oploopt van 2 naar 3 bouwlagen. De eerder blinde gevel gaat, in de zomer althans, gedeeltelijk schuil achter een bomenrij. De zuidgrens bestaat uit een aantal achtertuintjes van woningen en een driehoekig stukje verwilderd restgroen. Dit driehoekje is blijvend als groen ingetekend.

In het westen sluit de woonzone op het terrein aan op een recente verkaveling met eengezinswoningen in open bebouwing.



noord: pivo



oost: Relegemsestraat



zuid: privétuinjes en groenstrook

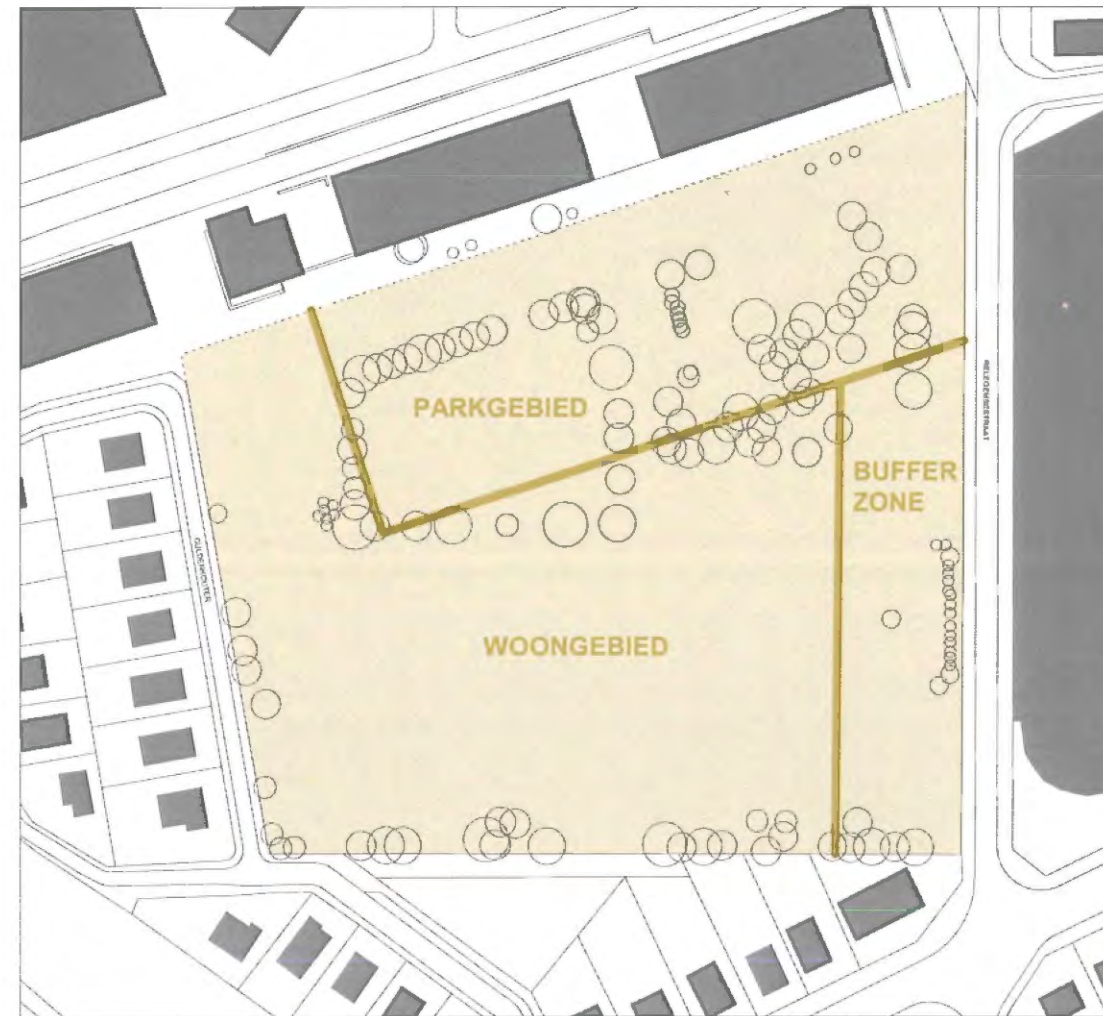


west: Guldenkouter

Fasering

Het projectgebied is op basis van het huidige gewestplan Halle-Vilvoorde opgedeeld in 3 bestemmingszones. Het zuidelijk en westelijk deel van het perceel, aansluitend op het woongebied langs de Guldenkouter, is reeds woongebied (2,02 ha). Het noordelijke deel dat aansluit op het terrein van het Pivo is parkgebied (1,01 ha). Een strook langs de Relegemsestraat is bufferzone (0,377 ha).

In een eerste fase kan alleen gebouwd worden in de woonzone. Momenteel is een ruimtelijk uitvoeringsplan voor het volledige gebied in de maak. Voor de opmaak van het masterplan moet er evenwel van uit gegaan worden dat fase 1 en fase 2 los van elkaar realiseerbaar zijn. De opdrachtgevers drukken er ook op dat de 1^e fase op zich voldoende kwaliteiten moet hebben.



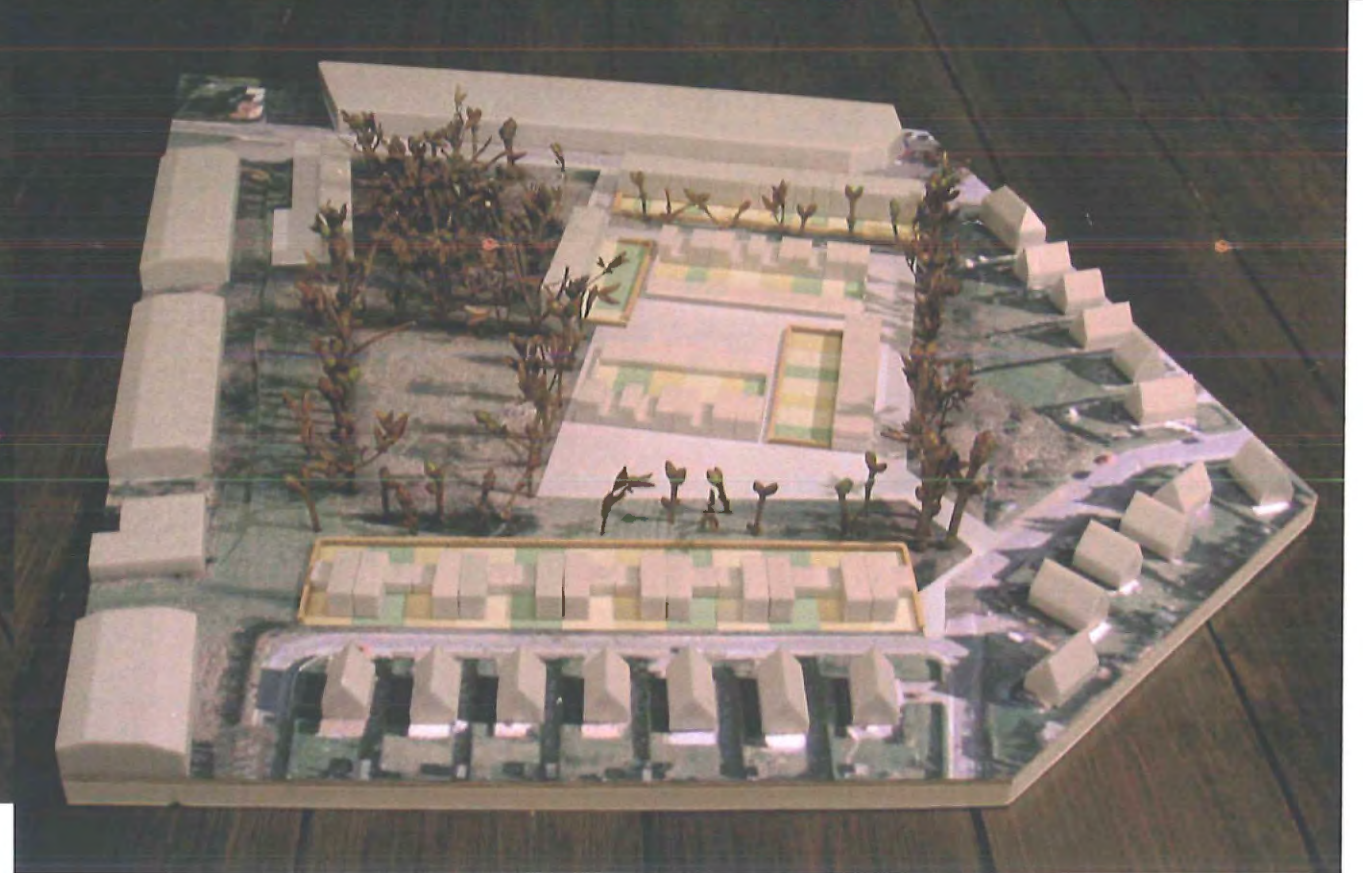
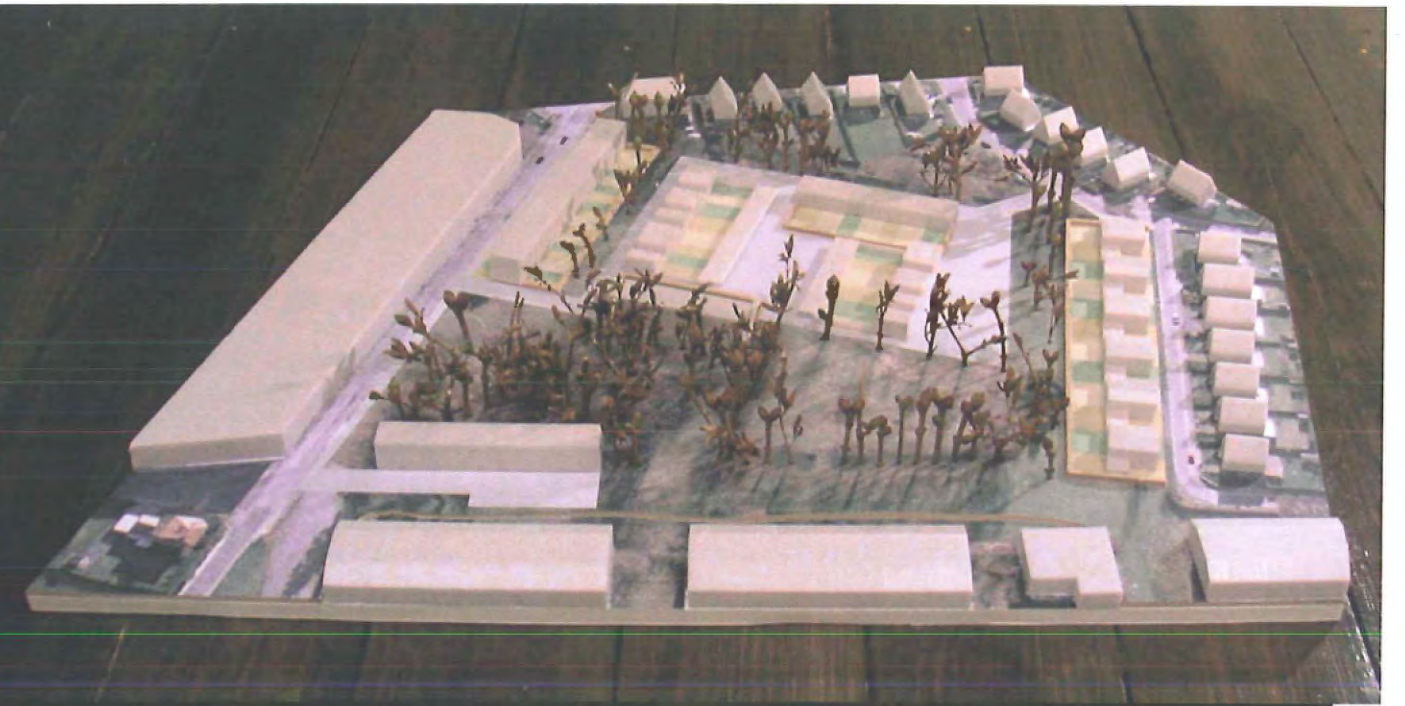
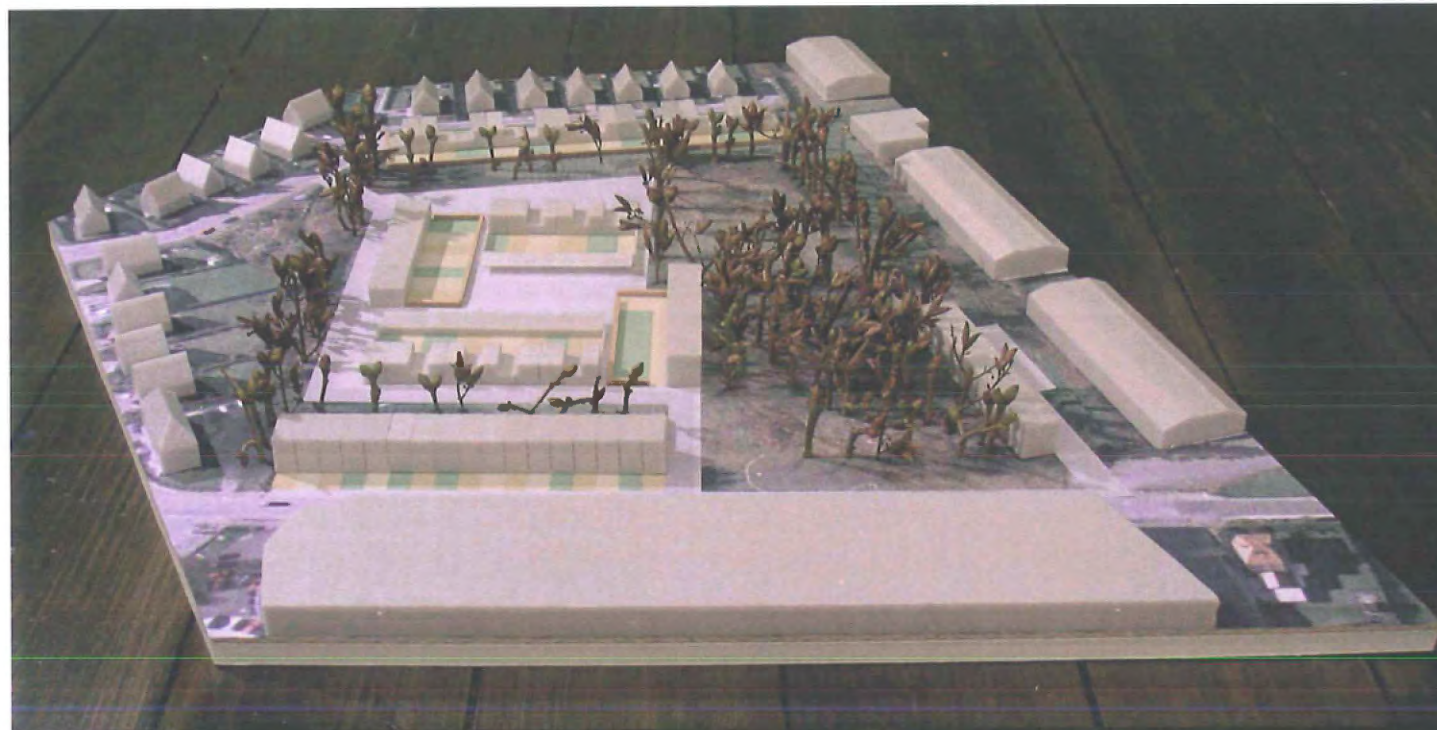
Waardevolle bomen

Het terrein dat eertijds een militair domein was, is na afbraak van de militaire gebouwen onbebouwd gebleven. Opmerkelijk zijn de natuurlijke helling, oplopend van noord naar zuid (ca 4m) en de beplanting. Op een grasvlakte staan bomenrijen, boomgroepen en haagstructuren met o.a. paardekastanje, Italiaanse populier en valse acacia. In het projectdossier was reeds een document toegevoegd met een onderscheid tussen de waardevolle (voornamelijk paardekastanje) en minder waardevolle boomsoorten. Hieruit blijkt de waardevolle bomenrij langs de zuidgrens van het terrein. In het parkgebied is er enerzijds het voormalige vlaggenplein dat door bomen en struiken strak is afgelijnd. Anderzijds, dicht bij de Relegemsestraat, ligt een dichter bebost gedeelte. Het nieuwe plan dient te voorzien in minimum 30% (1ha) groenvoorziening.

-  niet-waardevolle bomen
-  waardevolle bomen



Inplantingsmaquette

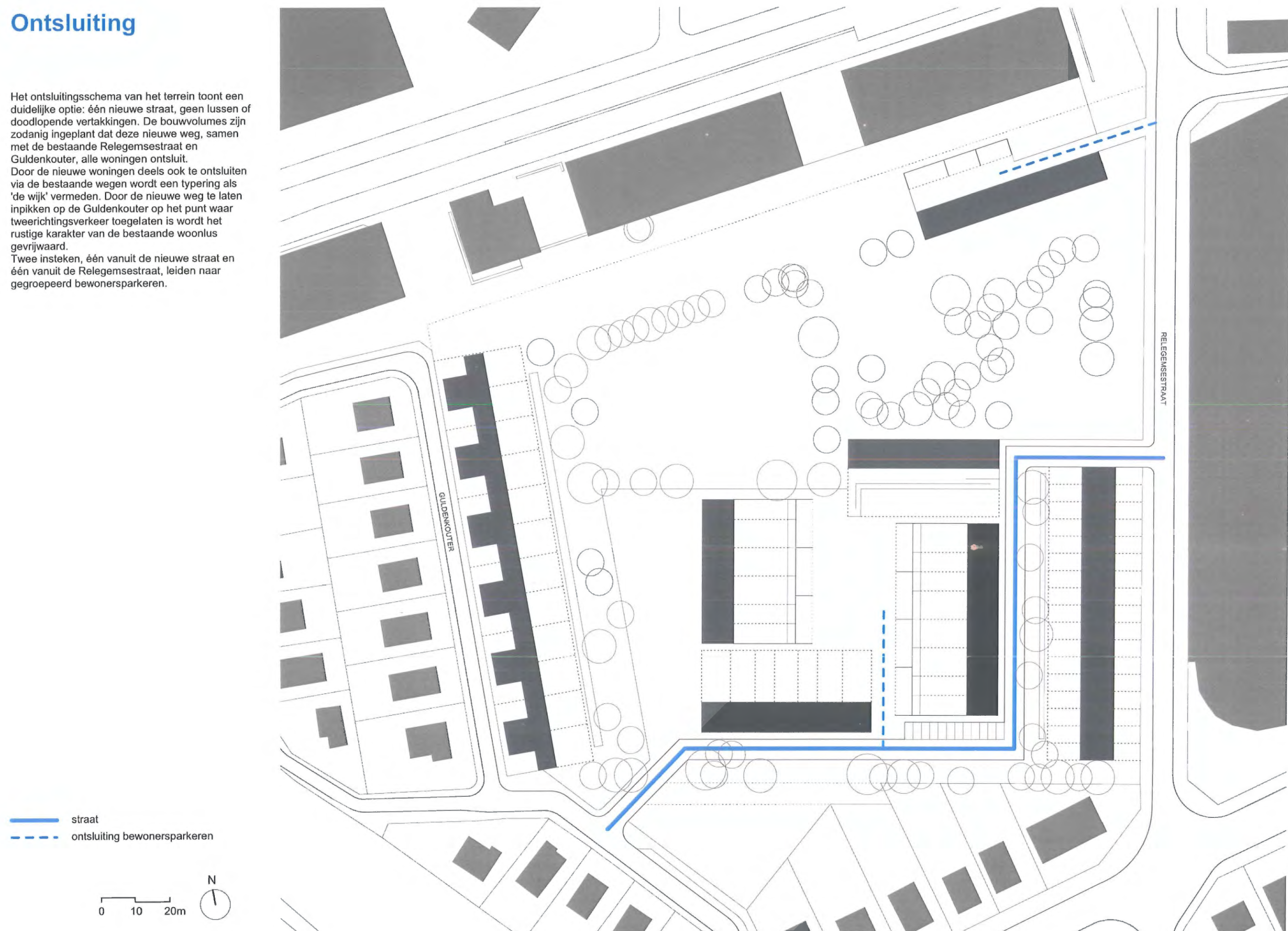


Ontsluiting

Het ontsluitingsschema van het terrein toont een duidelijke optie: één nieuwe straat, geen lussen of doodlopende vertakkingen. De bouwvolumes zijn zodanig ingeplant dat deze nieuwe weg, samen met de bestaande Relegemsestraat en Guldenkouter, alle woningen ontsluit.

Door de nieuwe woningen deels ook te ontsluiten via de bestaande wegen wordt een typering als 'de wijk' vermeden. Door de nieuwe weg te laten inpikken op de Guldenkouter op het punt waar tweerichtingsverkeer toegelaten is wordt het rustige karakter van de bestaande woonlus gevrijwaard.

Twee insteken, één vanuit de nieuwe straat en één vanuit de Relegemsestraat, leiden naar gegroepeerd bewonersparkeren.



Parkeren

Het bewonersparkeren gebeurt voor een groot deel van de woningen op het eigen perceel: in de voortuin, in een carport achteraan de tuin of in de woning zelf. Hierdoor komen deze woningen, voor dit criterium althans, in aanmerking als koopwoning. De andere woningen krijgen steeds een overdekte autostaanplaats in de nabijheid. Het bezoekersparkeren gebeurt op straat, verspreid in de Guldenkouter en gebundeld in de nieuwe straat, of in de voortuinen (langs de Relegemsestraat).

-  bewonersparkeren op eigen perceel
-  bewonersparkeren niet op eigen perceel
-  bezoekersparkeren

0 10 20m



Toegang

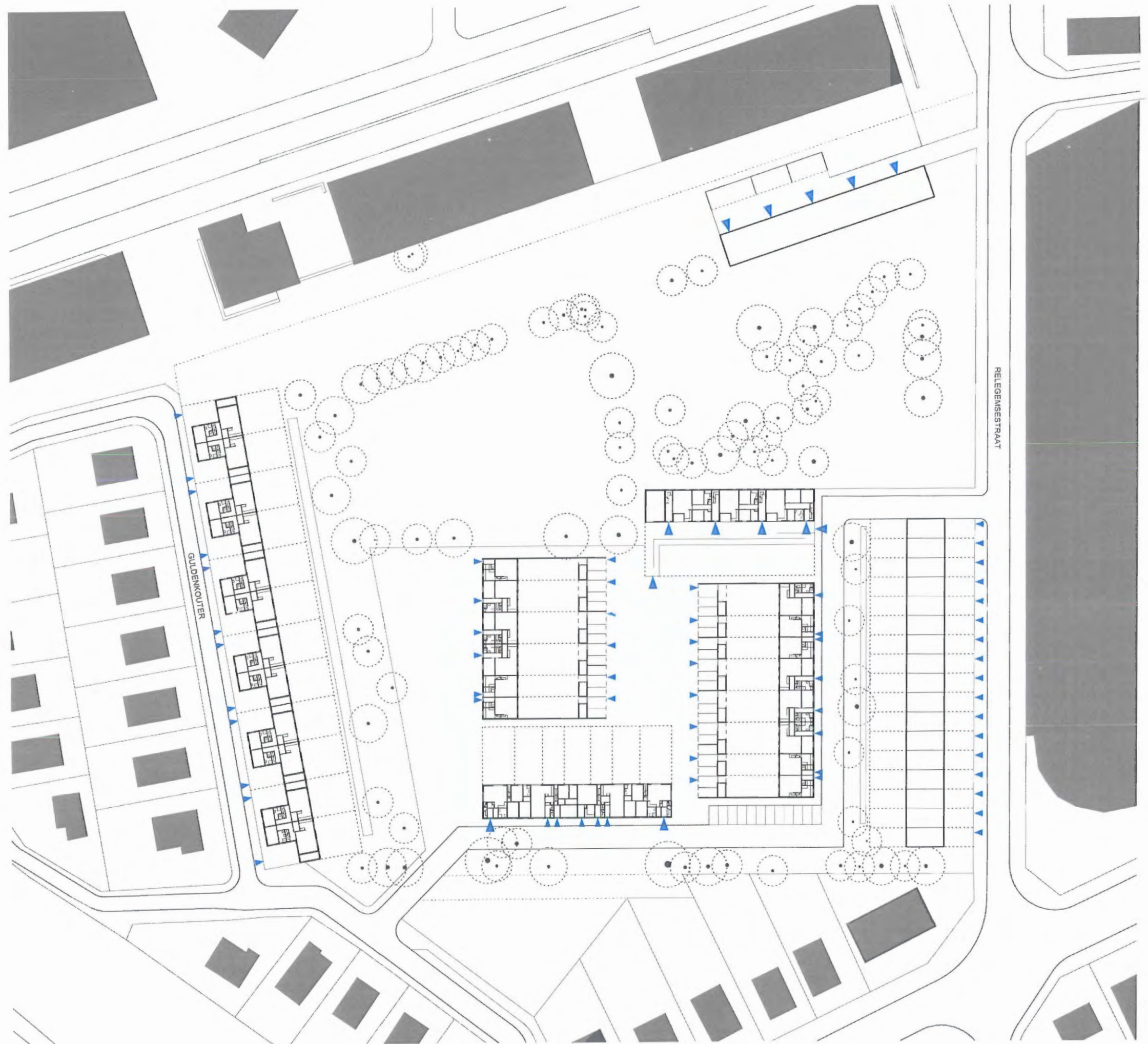
Met uitzondering van de appartementen zijn alle woningen grondgebonden. Zelfs wanneer het een woning op de verdieping betreft, is er een eigen voordeur aan de straat en een eigen trap naar de tuin.

In de appartementsgebouwen (één in 1^o en één in 2^o fase) is er een toegang per twee à drie appartementen.

De carports voor een groot deel van de woningen zijn gegroepeerd achteraan de percelen van de rijwoningen. Rug aan rug met deze carports worden bergingen voorzien. Deze rijwoningen hebben op die manier een dubbele ontsluiting.

- ▶ individuele inkom
- ▶ gemeenschappelijke inkom

0 10 20m

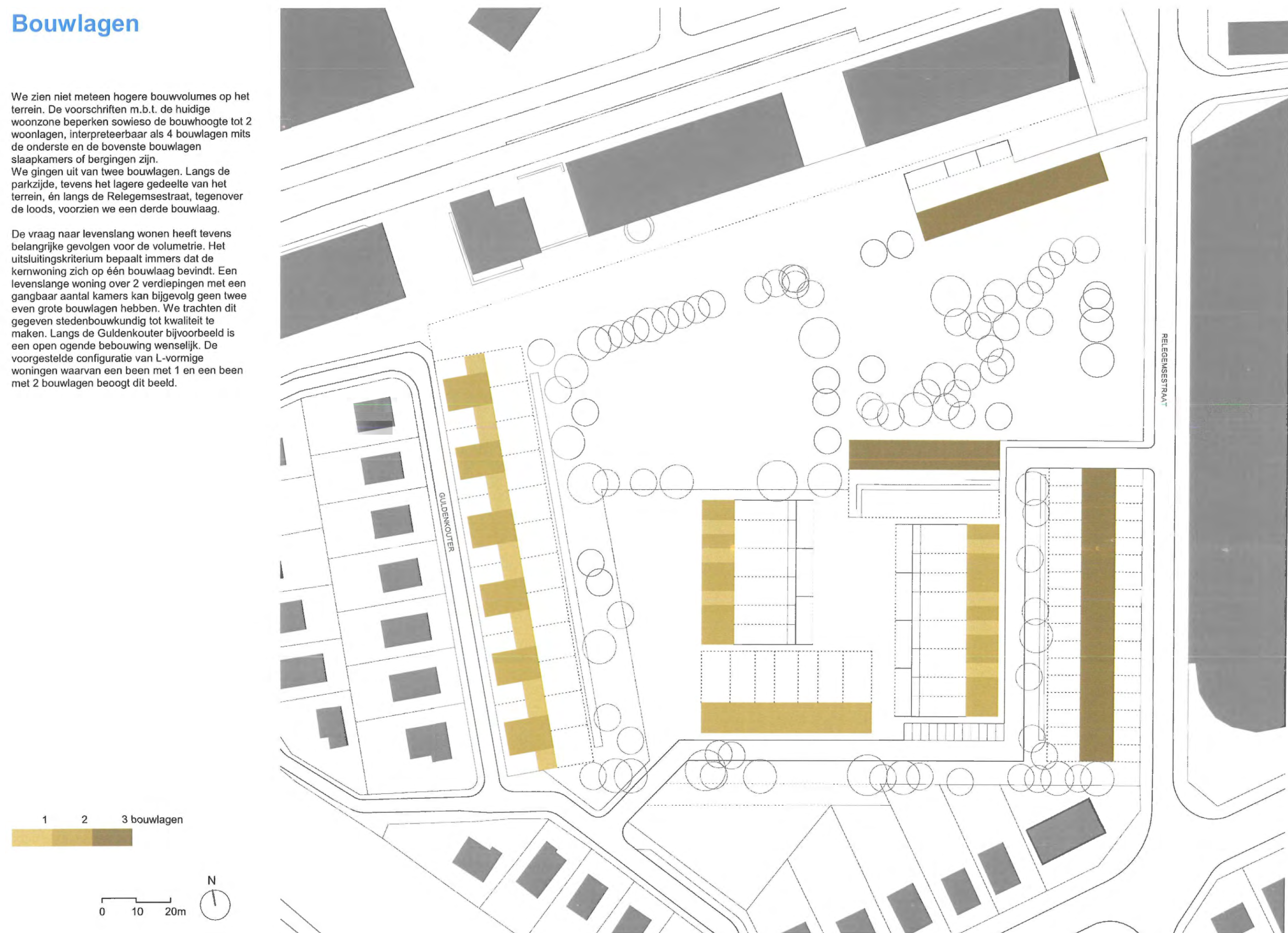


Bouwlagen

We zien niet meteen hogere bouwvolumes op het terrein. De voorschriften m.b.t. de huidige woonzone beperken sowieso de bouwhoogte tot 2 woonlagen, interpreteerbaar als 4 bouwlagen mits de onderste en de bovenste bouwlagen slaapkamers of bergingen zijn.

We gingen uit van twee bouwlagen. Langs de parkzijde, tevens het lagere gedeelte van het terrein, én langs de Relegemsestraat, tegenover de loods, voorzien we een derde bouwlaag.

De vraag naar levenslang wonen heeft tevens belangrijke gevolgen voor de volumetrie. Het uitsluitingskriterium bepaalt immers dat de kernwoning zich op één bouwlaag bevindt. Een levenslange woning over 2 verdiepingen met een gangbaar aantal kamers kan bijgevolg geen twee even grote bouwlagen hebben. We trachten dit gegeven stedenbouwkundig tot kwaliteit te maken. Langs de Guldenkouter bijvoorbeeld is een open ogende bebouwing wenselijk. De voorgestelde configuratie van L-vormige woningen waarvan een been met 1 en een been met 2 bouwlagen beoogt dit beeld.



Fasering

Bijgevoegd schema toont de 1° en de 2° fase van het woonproject met telkens het aantal te realiseren woningen. De 1° fase voorziet, binnen de gekozen configuratie, in 45 woningen. Deze zijn verder in de bundel uitgewerkt. In de 2° fase kunnen nog een 30-tal woningen worden gerealiseerd.

De inplanting van de bouwvolumes en de ligging van de ontsluitingsweg verzekert dat ook na fase 1 het woonproject een duidelijk gezicht heeft naar de Relegemsestraat: voorgevels dus en geen achtertuinen.

Een kort stuk van de geplande straat loopt door het buffergebied langs de Relegemsestraat. Strikt genomen kan een straat door een buffergebied niet. Rekening houdend met een mogelijke opeenvolging van aanvraag en realisatie, lijkt dit echter niet onmogelijk. Na voltooiing van de vergunningsaanvragen en de bouwwerken voor fase 1, zou de gewestplanwijziging, tenminste voor het stukje straat, rond kunnen zijn. Het stukje straat kan dan worden uitgevoerd op het einde van fase 1.



fase 1



fase 2

10 aantal woningen per bouwblok

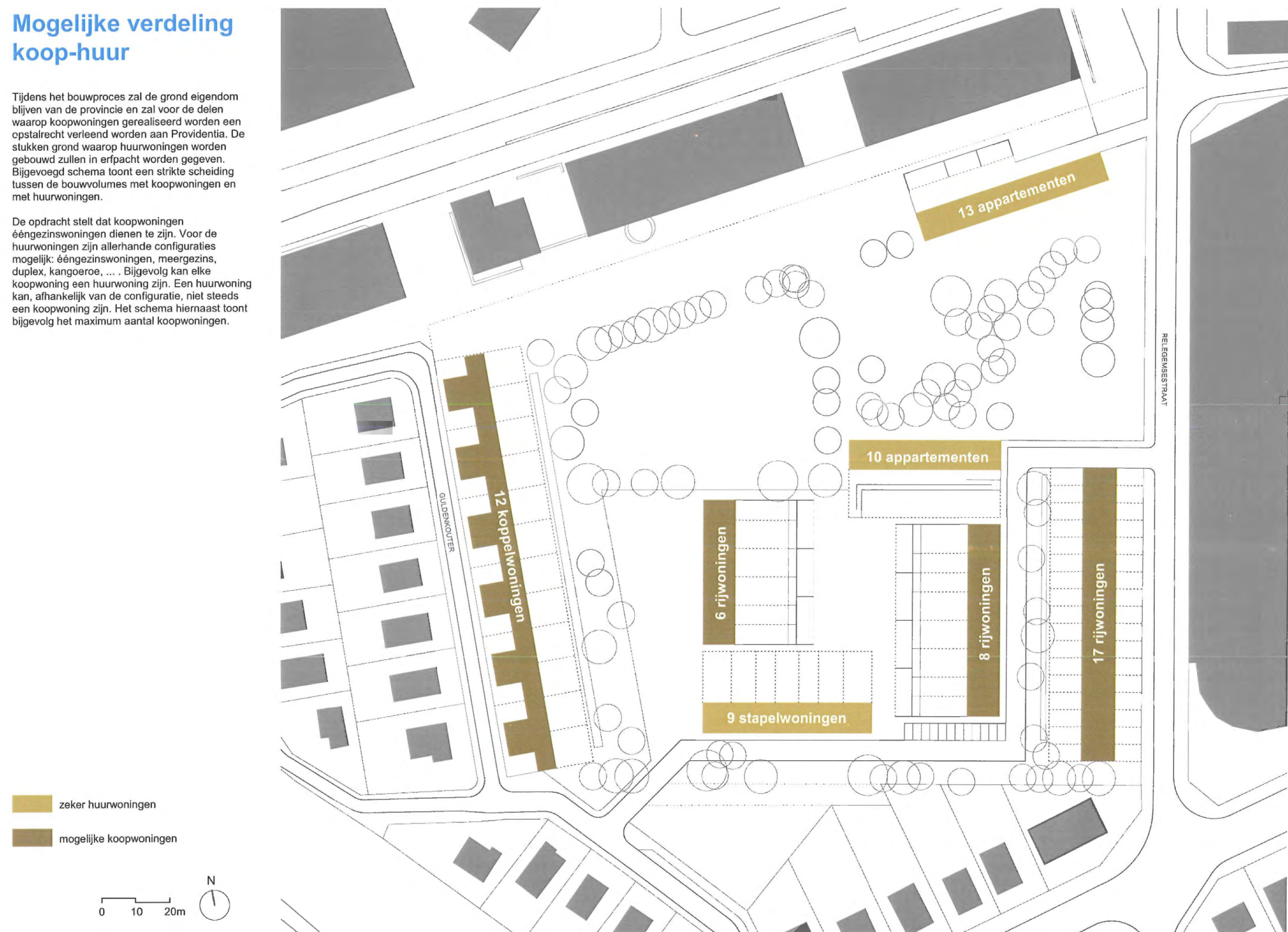
1° 2° fase



Mogelijke verdeling koop-huur

Tijdens het bouwproces zal de grond eigendom blijven van de provincie en zal voor de delen waarop koopwoningen gerealiseerd worden een opstalrecht verleend worden aan Providentia. De stukken grond waarop huurwoningen worden gebouwd zullen in erfpacht worden gegeven. Bijgevoegd schema toont een strikte scheiding tussen de bouwvolumes met koopwoningen en met huurwoningen.

De opdracht stelt dat koopwoningen ééngezinswoningen dienen te zijn. Voor de huurwoningen zijn allerhande configuraties mogelijk: ééngezinswoningen, meergezins, duplex, kangoeroe, Bijgevolg kan elke koopwoning een huurwoning zijn. Een huurwoning kan, afhankelijk van de configuratie, niet steeds een koopwoning zijn. Het schema hiernaast toont bijgevolg het maximum aantal koopwoningen.

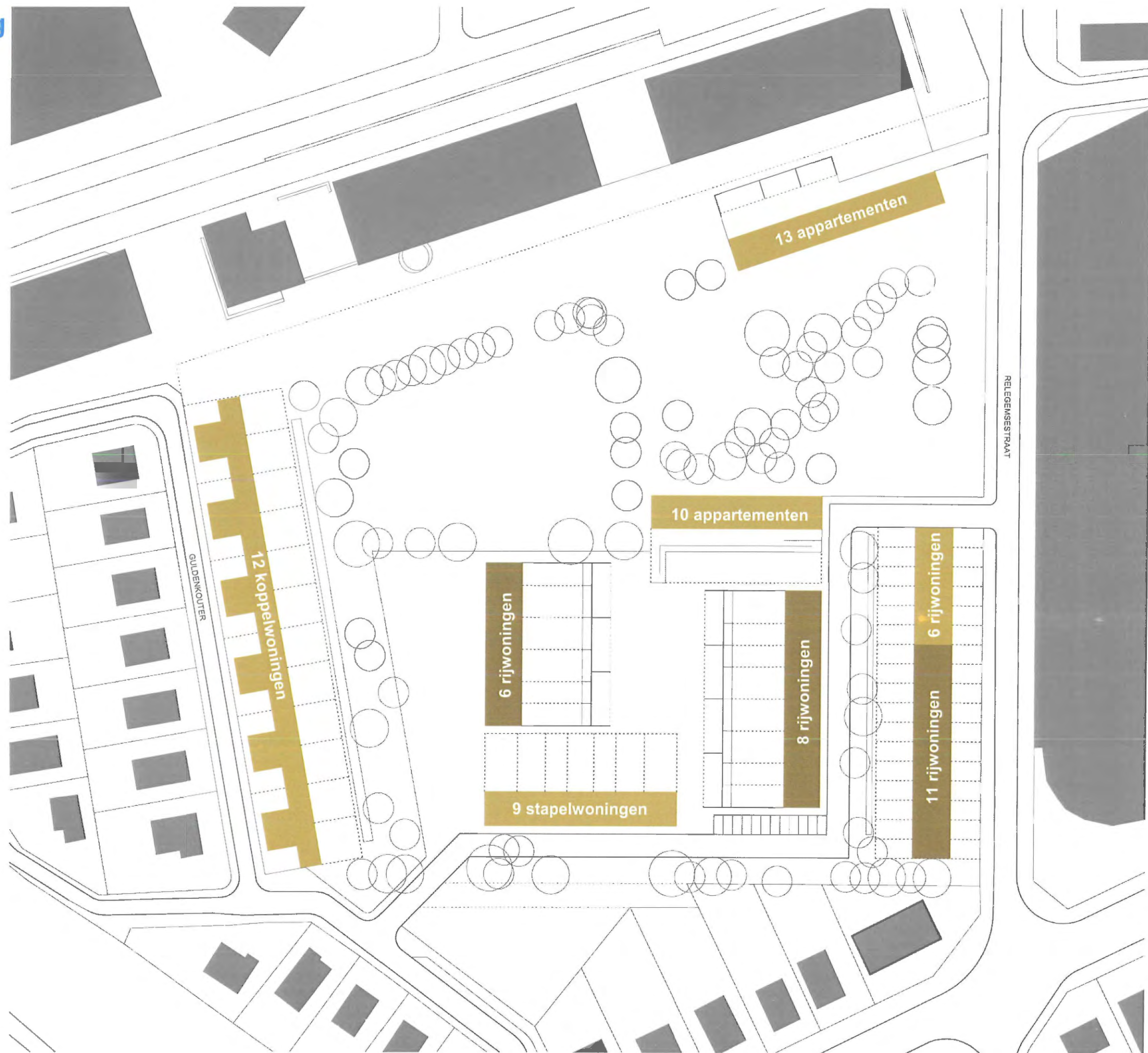
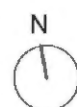


Aangenomen verdeling koop-huur

Op basis van de gestelde vraag, een verhouding van 2/3de huurwoningen en 1/3de koopwoningen, is een verdeling voorgesteld. Deze verdeling houdt rekening met de strikte scheiding tussen koop- en huurwoningen én met een spreiding van de 2 types over het terrein. Rekening houdend met het voorgaande zijn ook andere configuraties nodig.

 huurwoningen
 koopwoningen

0 10 20m



Groenontwerp

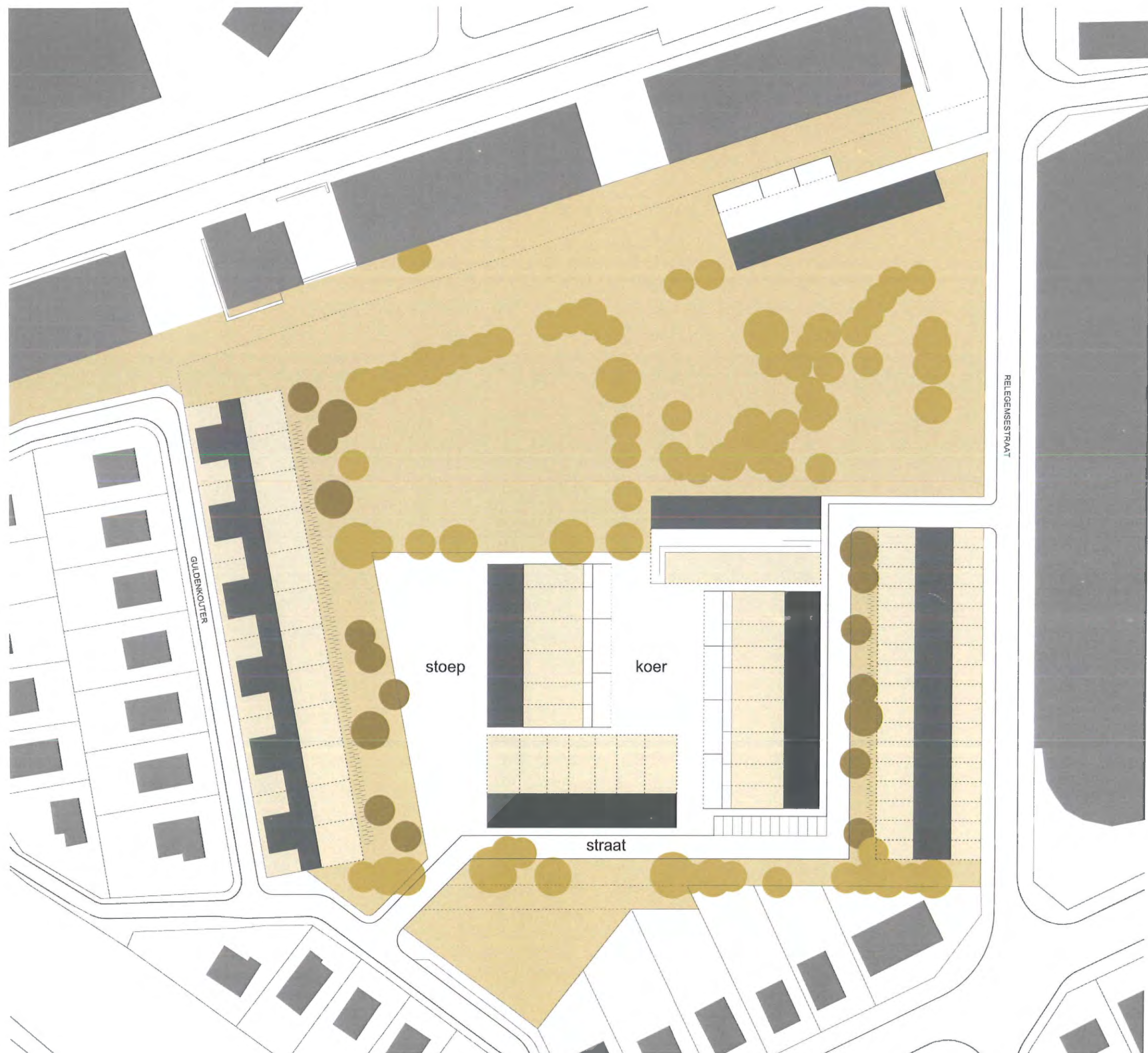
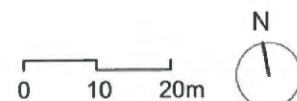
Het duurzame groenontwerp heeft aandacht voor natuur en milieu cf. het Vlaams Milieubeleidsplan, 2003-2007, dat uitgaat van het concept duurzame ontwikkeling. In de geïntegreerde aanpak wordt een groenblauw netwerk gecreëerd van beplanting, spontane vegetatie, wateropvang en waterinfiltratie. De integrale benadering van groen, gebouwen en toebehoren vermijdt het ontstaan van zogenaamd 'rest- en schaamgroen' in het ontwerp. Het groen wordt kwalitatief ontworpen voor het gebruik en de gebruiker, rekening houdend met een langdurig onderhouds- en milieuvriendelijk beheer (cf. Vlaams decreet, 21 december 2001, houdende de vermindering van het gebruik van bestrijdingsmiddelen door openbare diensten in het Vlaamse Gewest).

De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn:

- het behoud en de opwaardering van het waardevolle bomenbestand. Hierover wordt meer uitleg gegeven bij de groenstadia.
- een integrale groenstructuur. Het groenconcept vertrekt vanuit de verbinding van de 2 bestaande groenstructuren op het terrein: de bomenrij aan de zuidkant en de bomenrijen en -groepen in het huidige parkgebied. Bovendien wordt, door de bomenrij aan de zuidkant als openbaar groen te beschouwen, het driehoekig stukje restgroen aan de zuidkant van het terrein geïntegreerd in de nieuwe groenstructuur.

Op deze manier ontstaat een groenblauw netwerk voor heel het projectgebied. De bestaande en nieuwe groentypen (groenstadia) hebben elk hun eigen karakter, hierdoor verhoogt de diversiteit in gebruik en beleving. In onmiddellijke relatie met het groentype liggen de blauwe elementen. Dit zijn de voorzieningen voor wateropvang (hergebruik in woningen) en waterinfiltratie. Via infiltratiesloten kan het overtollige hemel- en oppervlaktewater in de bodem van het buurtpark bezinken. Dichtbij de woningen gebeurt de wateropvang door middel van ondiepe grasgreppels.

De totale oppervlakte aan openbaar groen op het perceel bedraagt ca 1,7ha, wat ruim beantwoordt aan de vraag naar 30% groen (1,02ha).



Groenstadia

Naar analogie met de filosofie van Louis Van der Swaelmen toegepast in Le Logis-Floréal in Watermaal-Bosvoorde, kan gesproken worden van 4 groenstadia. Hierbij speelt de afstand van het groen tot de gebruiker of waarnemer een belangrijke rol:

- het groen binnen 1m rond de woning: de extensieve groendaken als isolerende dakbedekking van de woningen met sedum en tijm.
- het groen tot 5m afstand van de woning: de bloeiende heester als solitairstruik in de voortuinstrook met bv. boerenjasmijn.
- het groen tot 40m afstand, op niveau van de straat: de strakke hagen tussen de privétuinen en de openbare ruimte (gewone beuk), de losse groene heg als afscheiding tussen de privé-tuinen (Ribes sp.) en de streekeigen bomen in los plantverband in de 2 groene verbindingstroken (gewone es, appel,...).
- het buurtgroen in relatie tot het landschap: het buurtpark.

Het park wordt een buurtpark, toegankelijk vanaf de Relegemsestraat en de Guldenkouter. De aanwezige boomgroepen, boomrijen en haagstructuren blijven behouden als groenstructuur voor de nieuwe en oude woonbuurt. De bomen worden uitgedund en vrij gezet, rekening houdend met de principes van verticale en horizontale gelaagdheid. De boomstructuren zelf worden transparanter en de waardevolste boomrijen (voornamelijk paardekastanje) worden versterkt.

De gevolgen van de aantasting door Paardekastanjemineermot laat zich ook hier zien. Wanneer men het afgevallen blad, met daarin de overwinterende poppen, opruimt kan men de beginpopulaties verkleinen van het volgend jaar. Het blad dient begraven te worden of verbrand. Herhaling van een aantasting is nooit te vermijden omdat er altijd wel bladeren achterblijven. Ook zal vanuit de omgeving steeds nieuwe aanvoer blijven komen.

De restant van ligusterhagen blijft behouden als oriënterend groen.

De ondergrond wordt ontwikkeld tot een publieke, beloopbare grasmat. Kornvormige uitgravingen spelen in op het reliëf en vormen infiltratiezones voor hemel- en oppervlaktewater.

Het periodiek kappen van de huidige onderbegroeiing resulteert in de ontwikkeling van boskruid- en mantelvegetaties. Via een natuurlijk en aangepast beheer kunnen zoom- of mantelvegetaties een bijdrage leveren aan de ruimtewerking en de ecologie.

Bij de uitwerking van de verschillende groenstadia zullen ook een aantal specifieke aandachtspunten worden overwogen:

- De wijze van aanlegrijp maken van het terrein.

Bij het uitgraven en ophogen wordt een evenwichtige grondbalans nagestreefd. Alle niet vervuilde uitgegraven grond wordt zoveel mogelijk op het terrein zelf verwerkt. Een bodemkundig en hydrologisch onderzoek (b.v. schommelingen van het freatisch vlak) zullen mede de aard van het droog grondverzet bepalen.

De gebruikte aanvullingsmaterialen voor de aanleg van verhardingen (fundering en onderfundering) bestaan uit gerecycleerd en gebroken beton en/of baksteenpuin.

- Het integraal waterbeheer.

Overtollig hemelwater (daken) wordt opgevangen in het groenobject zelf. Ondiep uitgegraven infiltratiezones vangen dit water op.

- Duurzame beplanting.

Enkel het groen op huis- en straatniveau wordt aangeplant. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van streekeigen of ingeburgerde heesters (boerenjasmijn, winterjasmijn) en bomen (veldesdoorn en gewone es). Groentypen op verdere afstand kunnen bestaan uit spontane vegetaties.

- Evenwicht van in- en uitstroom.

Het duurzaam groenontwerp levert een minimum aan groenafval op. Het snoeihout afkomstig van de houtige beplantingen (o.a. bomen, houtkanten en heggen) kan terplekke verwerkt worden in takkenrillen of in een zogenaamde 'benjesheg'. Takkenrillen kunnen de groenstructuren ondersteunen. Ze bieden extra voedselbron en nestgelegenheid voor de plaatselijke fauna.

1



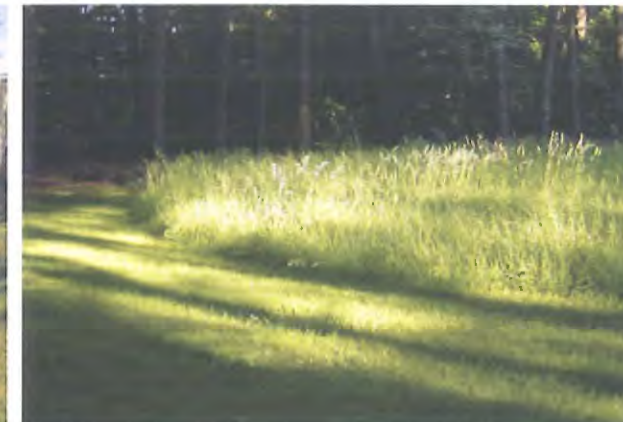
2



3



4



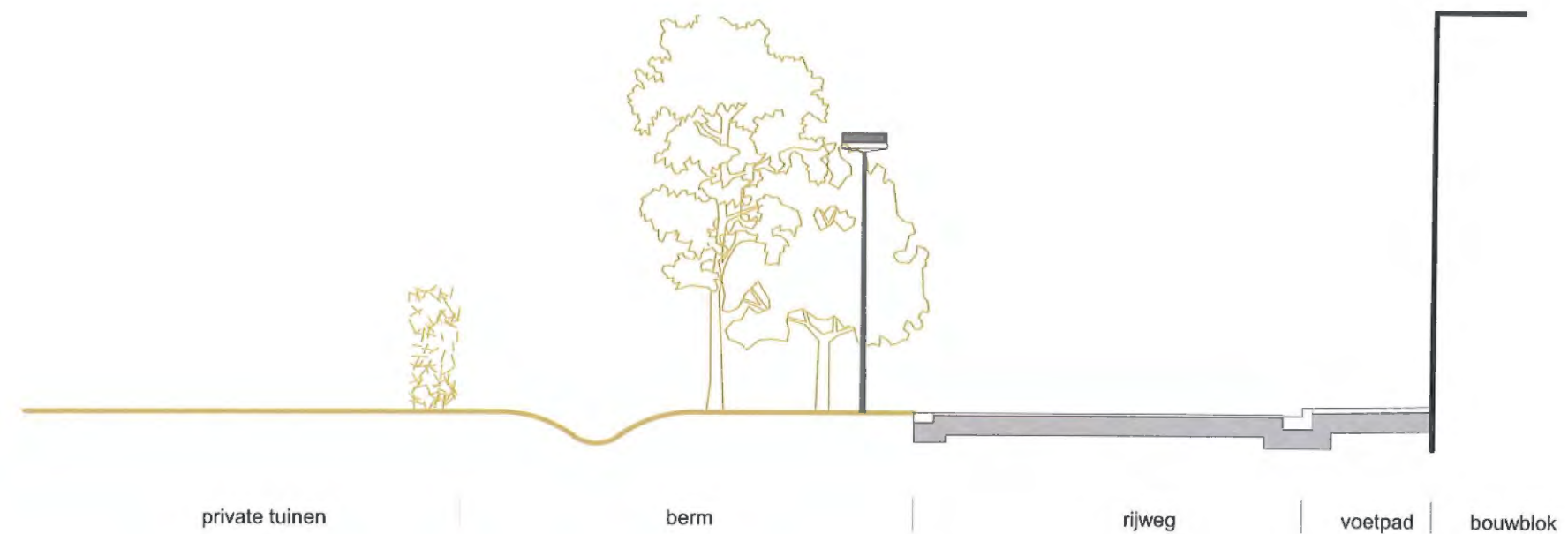
Straat en stoep

De straat wordt gekenmerkt door een asymmetrisch profiel. Aan één zijde wordt ze begrensd door een bouwvolume dat rechtstreeks op het voetpad aansluit. Aan de andere kant ontstaat in de zone tussen de hagen van de tuinen en de rijweg een groene berm die beplant wordt met streekeigen bomen (gewone es, appel,...) met een kleine, lichtdoorlatende kruin. Deze grasberm kan dienst doen als wandelstrook en is tevens voorzien van een droge gracht met grintkoffer die als infiltratievoorziening dient voor het hemelwater van de verharde delen. In de bermen worden, op regelmatige afstanden, de verlichtingsmasten geplaatst. De verharding van de rijweg zien we in asfalt, analoog aan de rijweg in de Guldenkouter. Het voetpad krijgt diagonaal geplaatste betontegels die doorloopt in de verharding van de 'stoep'.

De stoep verschilt van de straat door zijn breedte en door het feit dat autoverkeer hier niet is toegestaan. Dit laatste maakt het mogelijk het verharde gedeelte volledig gelijkgronds te voorzien en de verharding volledig in betontegels, diagonaal geplaatst, zoals voorzien op de voetpaden. Door de diagonale plaatsing wordt de stoep noch in de breedte-, noch in de lengterichting geaccentueerd waardoor het eerder een plek wordt in plaats van een doorgangsgebied.

De berm wordt op dezelfde manier ontwikkeld als in de straat: met streekeigen, lichtdoorlatende bomen, een droge gracht en verlichting tussen de bomen.

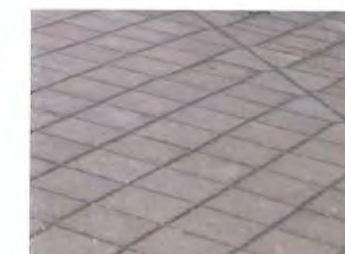
Dit is de plek waar ontmoetingen mogelijk zijn: zitbanken en speeltoestellen kunnen er een plaats krijgen, zowel op de verharde stoep zelf als op de brede grasberm.



haag



berm



voetpad



gevel

Koer

De koer wordt aan 2 zijden begrensd door een lange luifel waaronder geparkeerd wordt, aan de andere zijden door hagen van tuinen. De koer is omsloten maar niet afgesloten: er is een ruim doorzicht naar het park en er zijn smalle, verharde (voetgangers)doorsteken naar de straat en de stoep.

De koer krijgt een verharding in monoliet beton. Hierdoor wordt het loswringen van kleinschalige verhardingselementen vermeden net op de plek waar auto's veelvuldig zullen draaien. Maar ook biedt het de mogelijkheid om de ondergrond te gebruiken als 'tekenblad' voor spelen allerhande: een basketveldje, krijttekeningen, fietscircuit voor de kleintjes,... Aangezien alleen bewonersparkeren hier is toegestaan en de verharding niet aansluit met de rijwegverharding is een multifunctioneel gebruik mogelijk.

De koer wordt verlicht door middel van armaturen opgehangen aan de luifels.



haag



koer



verlichting luifels



overdekte autostaanplaats

koer

overdekte autostaanplaats

Fase 1

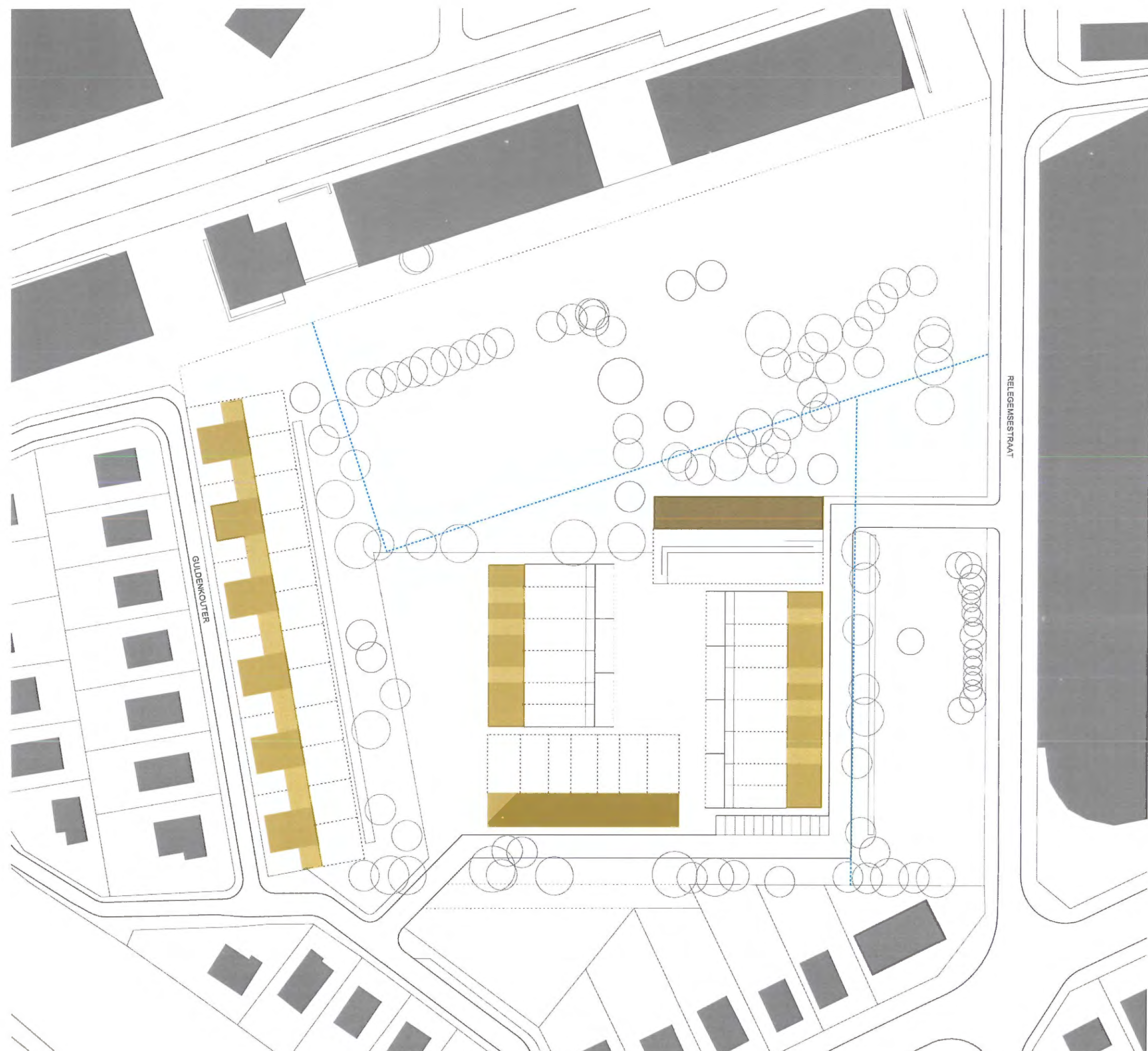
In een eerste fase kunnen 45 woningen worden gebouwd. Door de inplanting van de bouwvolumes en de ligging van de ontsluitingsweg wordt gegarandeerd dat ook na fase 1 de woonwijk een duidelijk gezicht krijgt naar de Relegemsestraat.

Providentia wenst een gemengd project uit te bouwen door het aanbieden van koop- en huurwoningen, maar ook door verschillende doelgroepen aan te trekken: woonbehoeftige gezinnen, alleenstaanden, ouderen, mensen met een handicap. Per huurblok dient één woning voor mindervaliden te worden voorzien, daarnaast dient in grote mate rekening te worden gehouden met levenslang wonen.

Het uitsluitingscriterium in verband met levenslang wonen bepaalt dat de ruimtes van de kernwoning zich bevinden op dezelfde verdieping en dat de netto-vloeroppervlakte van de kernwoning groter is dan 45m². Tal van configuraties, en niet in het minst de meest gangbare, voldoen niet aan dit criterium. In dit stadium van het schetsontwerp werd rekening gehouden met dit uitsluitingscriterium. De slaapkamer van de kernwoning is veelal zo opgevat dat ze mogelijk ook een bureau kan zijn.

Hierna zijn de verschillende woningen in detail uitgewerkt. Per woning is het aantal kamers en bewoners aangegeven. Er is tevens vermeld of ze geschikt is voor mindervaliden en voor levenslang- of voor kangoeroe wonen.

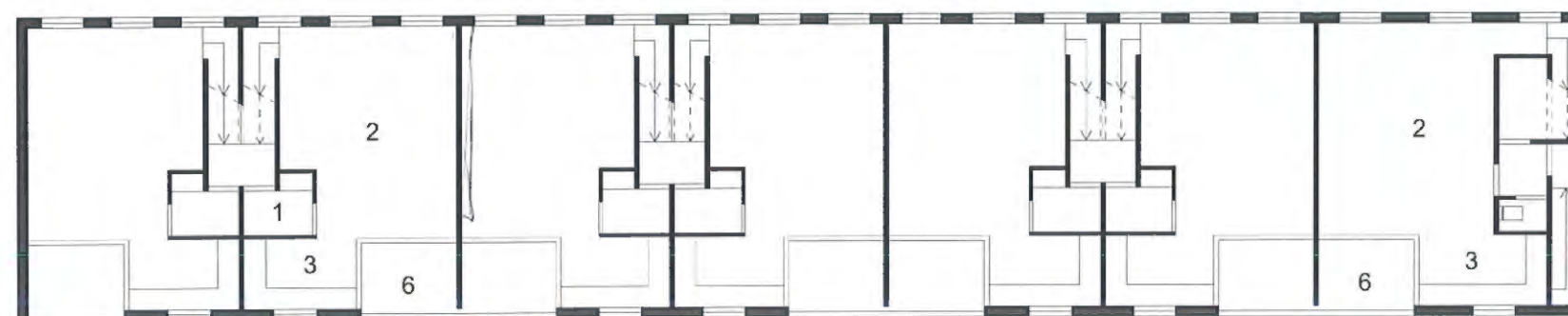
1 2 3 bouwlagen



7 Duplexappartementen



tweede verdieping



eerste verdieping

2/4 kangoeroe

3/5

3 Appartementen gelijkvloers



2/3 levenslang / kangoeroe

2/4 mindervalide

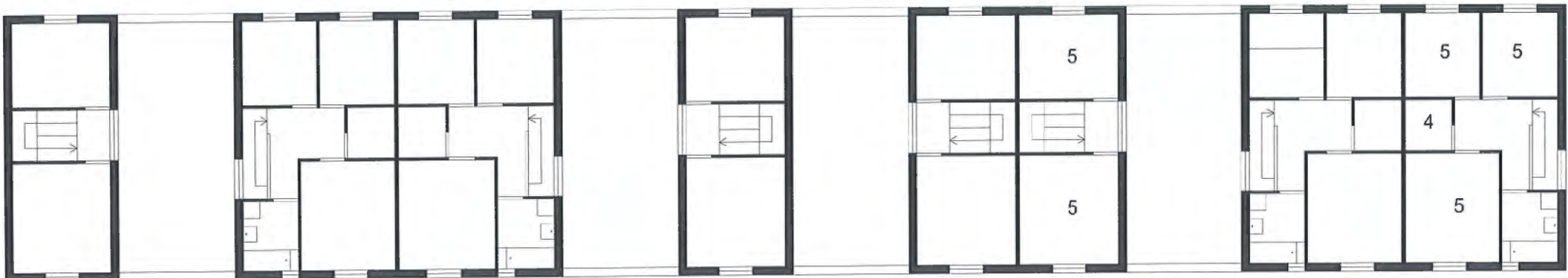
gelijkvloers

1 inkom / 2 woonkamer / 3 keuken / 4 berging / 5 slaapkamer / 6 terras / 7 tuin / 8 fietsenberging

0 1 5m



8 Rijwoningen

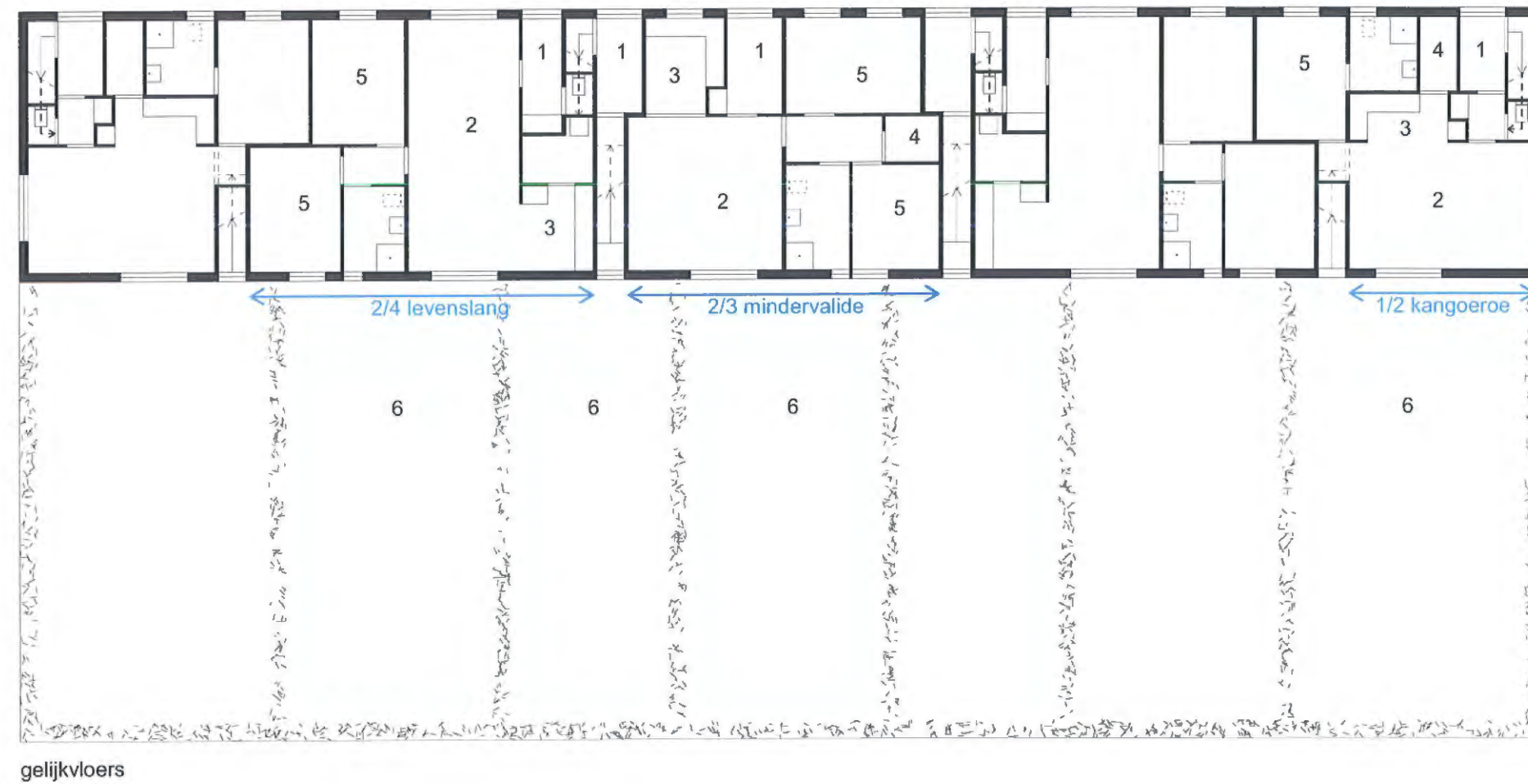
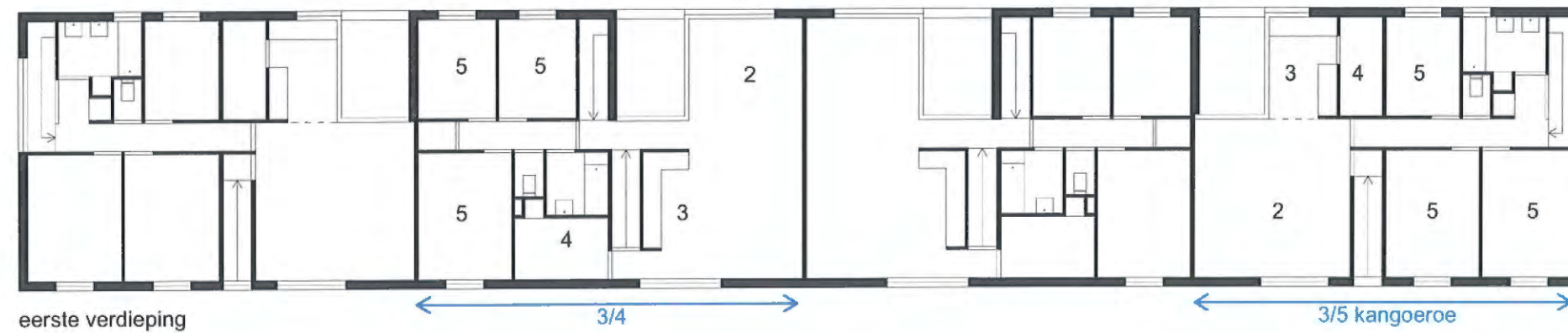


eerste verdieping



gelijkvloers

9 Stapelwoningen



6 Rijwoningen

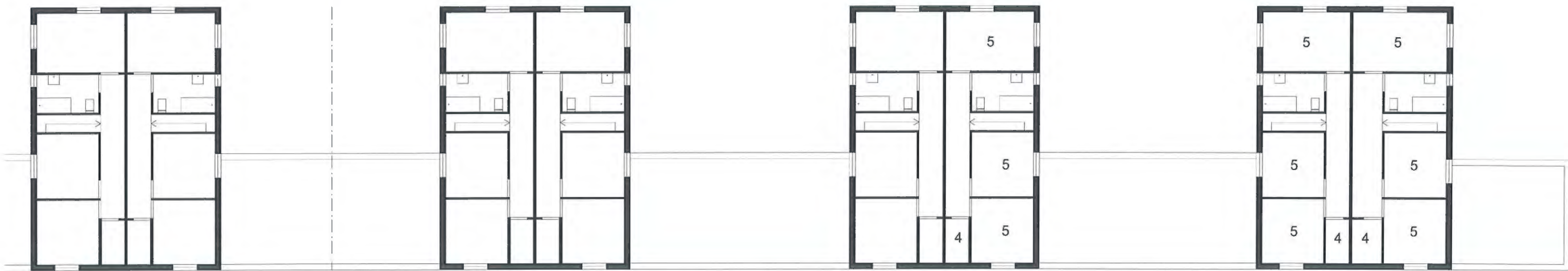


eerste verdieping



gelijkvloers

12 Koppelwoningen

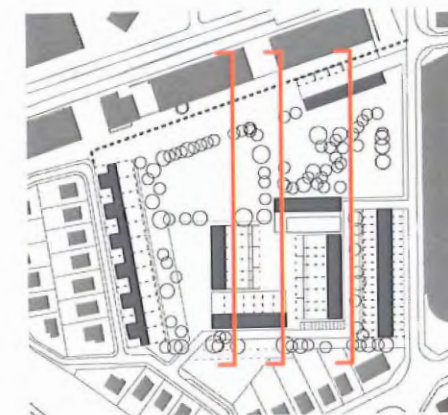


eerste verdieping



gelijkvloers

Zuid-noord sneden



0 1 5m

West-oost sneden



0 1 5m