



open oproep 2004 - opmaak inrichtingsplan:

WOONBOS EN AMBACHTENZONE PARKVELD

opdrachtgever: Stad Leuven - deelgemeenten Heverlee & Haasrode

15.12.2004
BOB.361 architecten
Lambertcrickxstraat 16
107 Brussel

INDEX - OPMAAK INRICHTINGSPLAN BOSPARK EN AMBACHTENZONE PARKVELD

0. INLEIDING (pg 4 - 7)

1. LANDSCHAPSONTWERP

- stedenbouwkundige visie (pg 8 - 13)
- relatie met het bestaande landschap (pg 14 - 25)
- aanpak overgang woonzone (met bospark) - ambachtenzone (pg 26 - 29)
- synthese (pg 30 - 31)

2. BOSPARK en PARKWONINGEN

- inrichtingsplan en stedenbouwkundig ontwerp (pg 32 - 35)
- invulling publieke en private zone (pg 36 - 37)
- ontsluiting (pg 38 - 39)
- evenwicht tussen de verschillende functies (pg 40 - 41)
- deelopdracht woontypologie (pg 43 - 49)

3. AMBACHTENZONE

- verdichtingsprincipes leiden tot het inrichtingsplan (pg 50 - 53)
- ontsluiting (pg 54 - 55)
- flexibiliteit (pg 56 - 57)
- deelopdracht ambachtenzone (pg 58 - 59)

4. SYNTHESE (pg 60 - 61)

5. ONTWERPTEAM (pg 60)

O. INLEIDING

Voorwerp van deze beperkte studieopdracht is het conceptmatig voorstellen van een methode die tot een inrichtingsplan zal leiden.
Hetgeen hierna volgt moet aanzien worden als een strategie, veeleer dan als een ontwerp.

Bij de presentatie ervan vertrekken wij van het "lege" plan.

De huidige situatie op het terrein is natuurlijk niet 'leeg', integendeel: de bestaande toestand is gegeven en is de aanzet voor elk van de hierna beschreven thema's en ontwerpconcepten. Een belangrijk onderdeel van de studie die tot het inrichtingsplan leidt is het "in mekaar haken, het verankeren van de concepten, met hetgeen aanwezig is".

De gedetailleerde huidige gegevens van de site in zijn omgeving zullen in het kader van de latere opmaak van het inrichtingsplan bestudeerd worden. Het is belangrijk te vermelden dat in deze eerste beperkte studieopdracht dit niveau van aanpak enkel aangeraakt wordt, en dus (nog) niet onderzocht. Echte fijn tuning met de de bestaande toestand is voor een volgende fase, de aanzetten worden hier wel besproken.



O. INLEIDING

STRATEGIE/METHODE

"Le travail de l'architecte, c'est formuler les problèmes avec clarté."

Le Corbusier (1887-1965)

Als structuur van onze studie hebben wij de lijst van criteria uit het projectdossier gebruikt. De volgorde en de belangrijkheid van deze criteria werden deels gereorganiseerd. Rond elk van de "problemen" of thema's geven we de aanzet van onderzoek, de ideeën die de huidige kennis genereert, de concepten. Dit illustreren we met de opbouw van een eerste hypothese die de werkmethode illustreert en die het "lege" plan een eerste "kleuring" geeft. Het plan vult zich langzaam in, en dient in een volgende fase als studiebasis om elk van de thema's verder te onderzoeken en bij te schaven, te verfijnen en aan te passen. Het is als de ruwe vorm van de beeldhouwer...

De "ingekleurde" delen gaan op zichzelf ook een invloed uitoefenen op de overige delen, hetgeen verdere invulling en verfijning tot gevolg heeft. Het is belangrijk te vermelden dat ook deze fijn tuning tussen de verschillende "puzzelstukken" (nog) geen deel uitmaakt van deze initiële fase.

De voorgestelde ingrepen worden hier en daar in hetgeen volgt geïllustreerd met voorbeelden gebouwd door ons of andere architecten.

Wij geven ook aan in bepaalde onderdelen dat externe partners en specialisten dienen geraadpleegd te worden in de volgende fasen. Wij denken hierbij aan de volgende afdelingen van de K.U.Leuven:

- Verkeerstechniek en infrastructuurplanning,
- Ecologie en Systematiek der dieren,
- Ecologie en Systematiek der planten,
- Fysische en Regionale Geografie van de KUL.

Prof. Jan Carmeliet van het laboratorium Bouwfysica van de KUL heeft zijn medewerking toegezegd voor de windcomfortstudie in het ontwerp.

Aan deze eerste fase werkte Frans Steenhoudt, historisch botanicus mee.



1. LANDSCHAPSONTWERP - Stedenbouwkundige visie

algemeen concept als werkmethode:

Als functioneel schema bevestigen we de vooropgestelde grote lijnen uit het projectdossier (ruimtelijk structuurplan), tzt. woongebied aansluitend bij de woonzones ten noorden, ambachtenzone aansluitend bij industriegebied in het zuiden, een buffer tussen de twee, een groenzone.

CONCEPT:

detecteren van bestaande structuren die uitgebreid/aangevuld/versterkt worden om ze uiteindelijk in verband te brengen met elkaar, waardoor "genererende" grenzen en buffers ontstaan.

OVERLAPPEN = BEGRENZEN.

We selecteren in dit basisschema bestaande ruimtelijke structuren, die onderzoeksvelden worden. Zo komen we op het einde van deze studie tot een eerste werkhypothese, die voortkomt uit een mogelijke oplossing van elk van deze studievelden. Die moeten verder getoetst worden in relatie tot elkaar.



N25, Meerdaalboslaan = grootschalige weginfrastructuur
= grootschalige ontsluitingsmogelijkheden



Geldenaaksebaan = kleinschalige weginfrastructuur
= kleinschalige ontsluitingsmogelijkheden



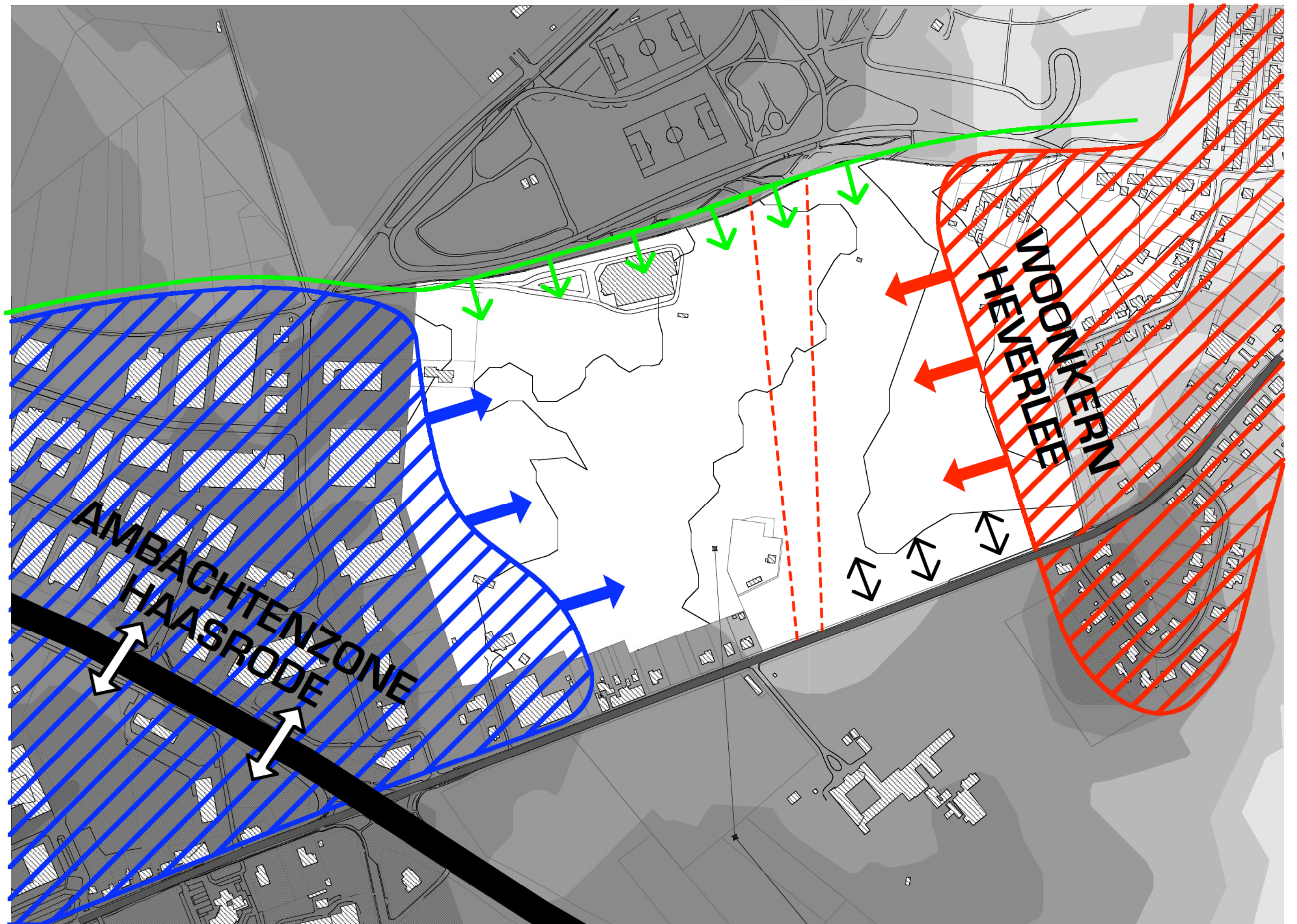
Milseweg = ontsluitingsmogelijkheden voor zacht wegverkeer:
fietsers / voetgangers



Uitbreidmogelijkheden woonkern / ambachtenzone



Begrenzing woonkern / ambachtenzone

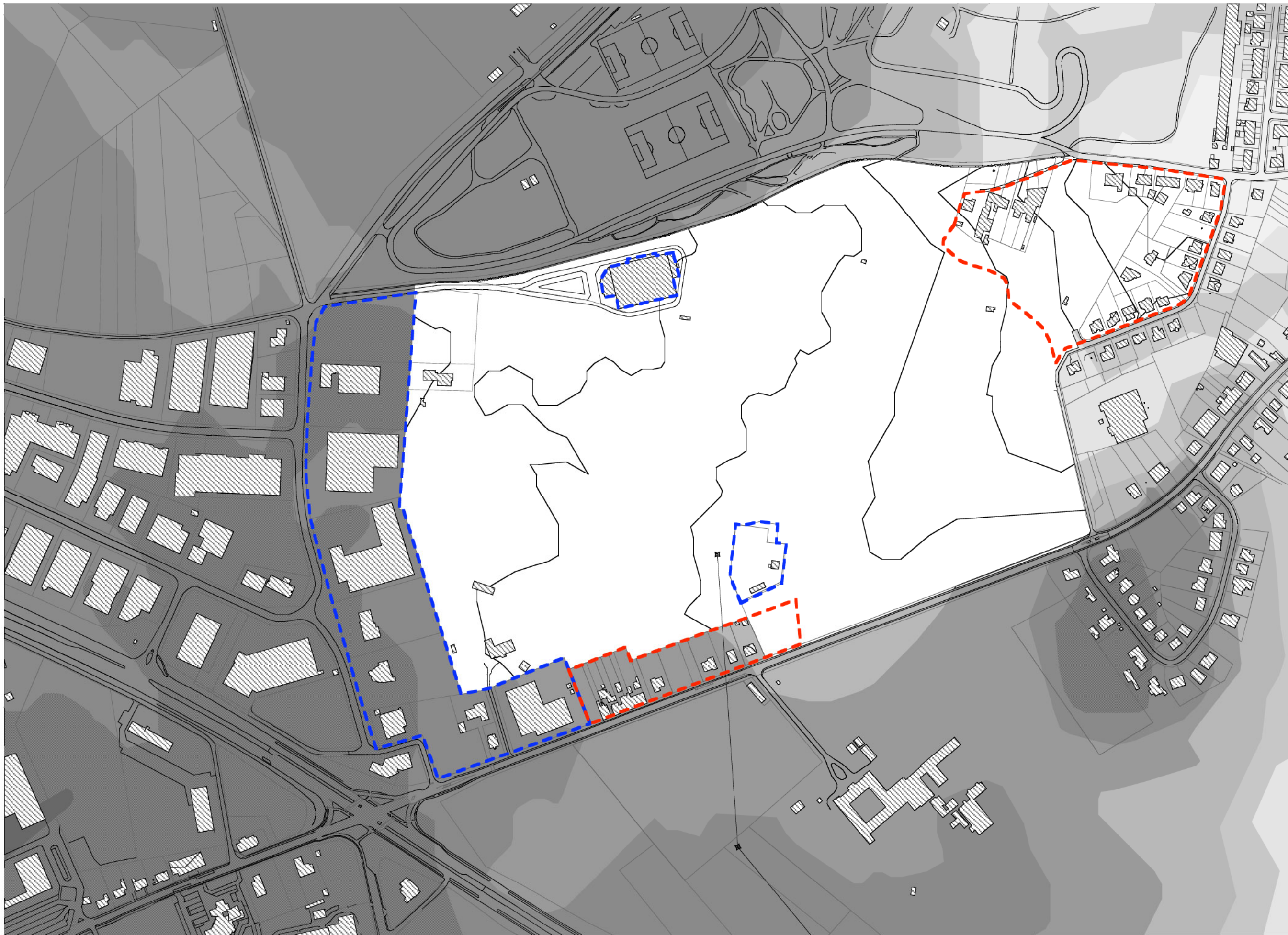




1. LANDSCHAPSONTWERP - Stedenbouwkundige visie

kwaliteiten van het landschappelijk geheel

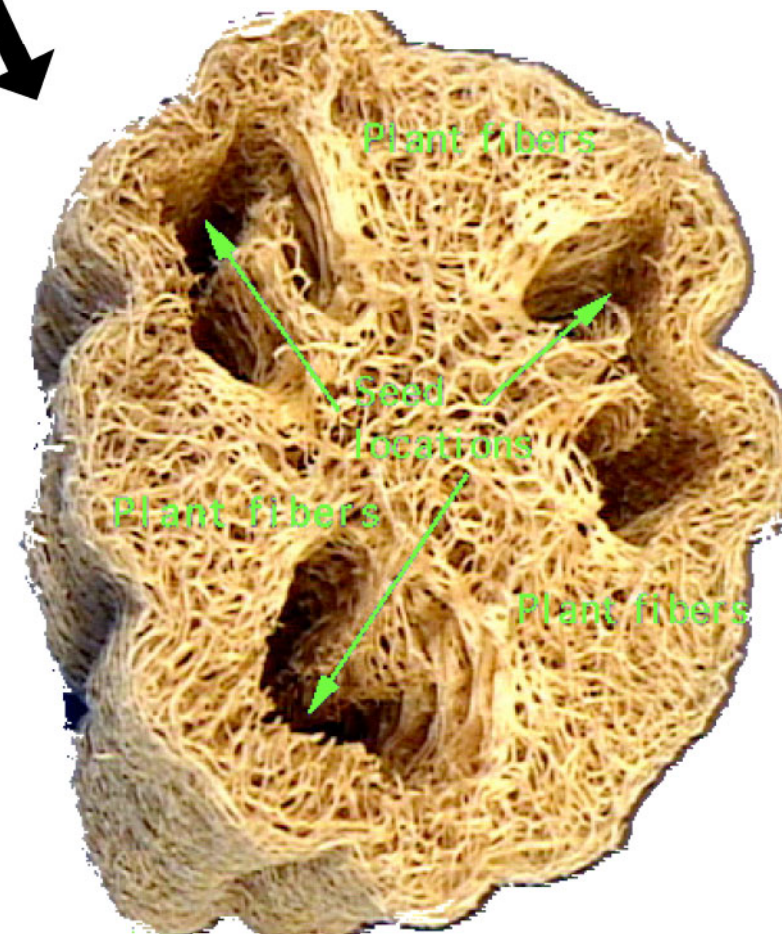
In ons voorstel wordt elk van de reeds aanwezige "figuren" afgemaakt, ook deze van de zogenaamd "dissonante" figuren, zoals de rijwoningen langs de Geldenaaksebaan ter hoogte van de ambachtenzone, de elektriciteitscentrale en de schaatsbaan, die zich inschrijven in de ambachtenzone, ... De begrenzingen van elk van deze delen moeten een centraal gebied afbakenen, op een zodanige manier dat ze elkaar nog beïnvloeden, maar door hun densiteit het contrast vergroten en de centrale zone grenzen geven, randen, ...

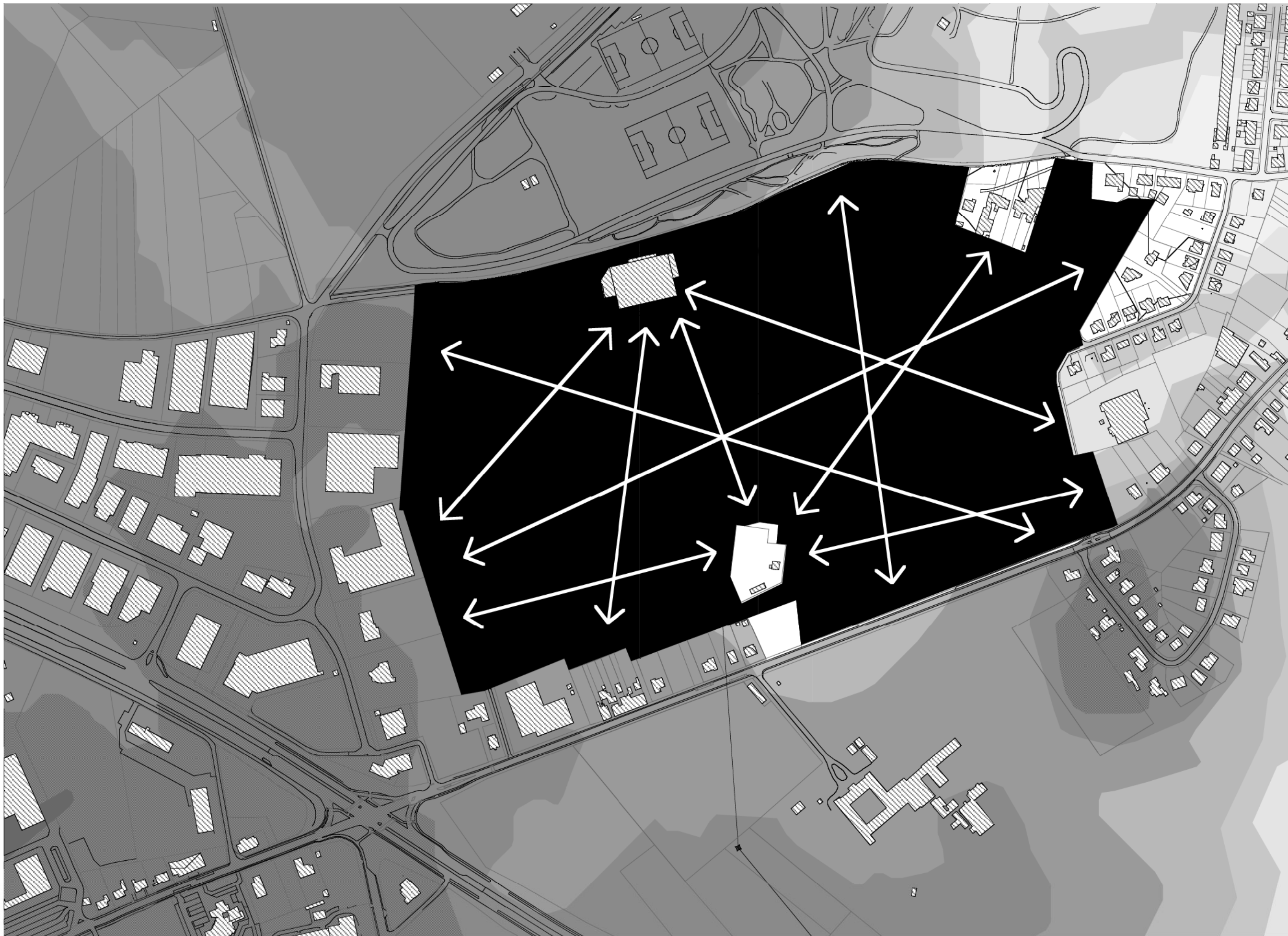


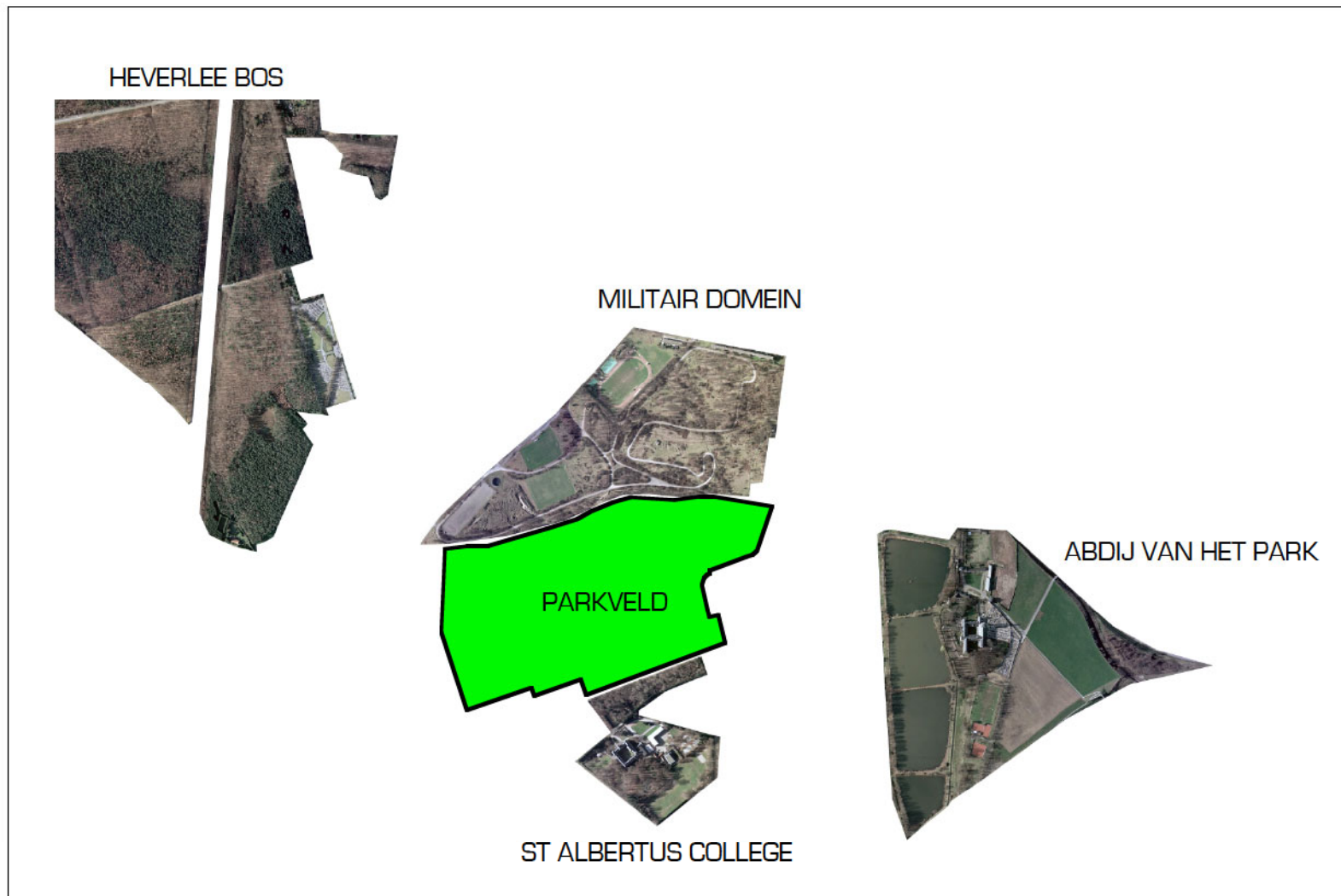
1. LANDSCHAPSONTWERP - Stedenbouwkundige visie

samenhang van de verschillende doelstellingen :
bospark - ambachtenzone - groencorridor

de samenhang is de leegte die ontstaat door de nabijheid van de
verschillende doelstellingen.







1. LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

inspelen op de bestaande groenstructuren

1. De wijdere omgeving met uitgestrekte groene gebieden, zoals heverleebos, meerdaalwoud, enz ...

Corridors: werken vanuit de bestaande nabijgelegen biotopen

De aanwezigheid van grote bospartijen als Heverleebos en Meerdaalbos zijn troeven voor de ontwikkeling van Parkveld als een bospark. Variatie in verschillende landschapstypes kan die corridorfunctie alleen versterken. In vogelvlucht is Heverleebos amper enkele honderden meters verwijderd van de site. Tussen het bos en Parkveld ligt bovendien een oud en wat verwilderend militair domein, zodat de site eigenlijk bijna naadloos aansluit op de bestaande natuurgebieden.

Het is wenselijk de corridor verder door te trekken naar het groengebied langs de overkant van de Geldenaakse Baan.

2. Op de site zelf

Maximeren van de bosrand

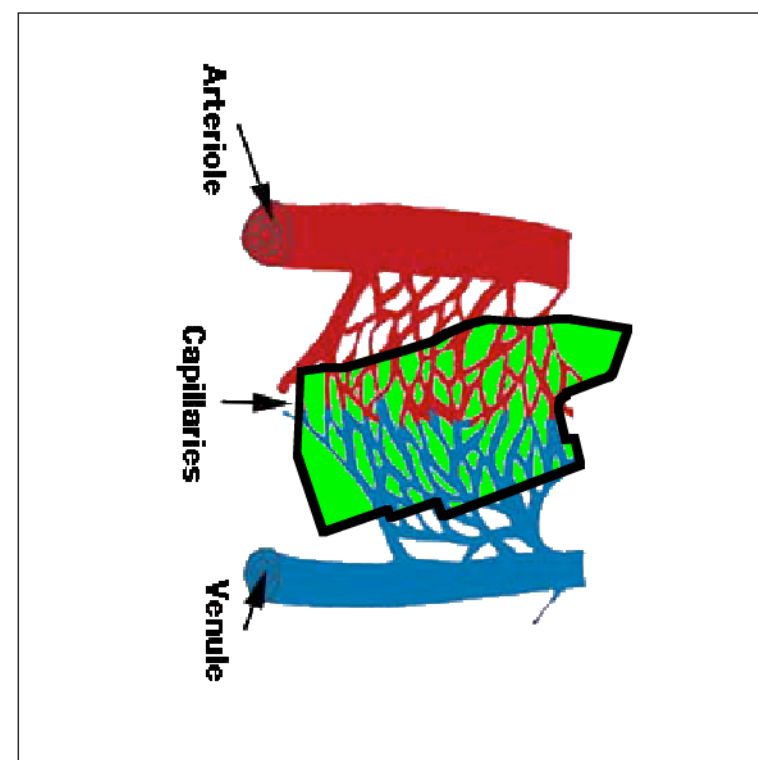
Het bospark en de actieve buffer tussen de woningen en de ambachtelijke zone kan het beste worden georganiseerd als een aaneengesloten en dicht bos, met open eilanden van gras in het bosweefsel en gecombineerd met een geaccidenteerd terrein. Door die vorm wordt een onregelmatige bosrand gemaakt met uitlopers van zuid naar noord in de richting van de helling en doorsneden door kleine open ruimten.

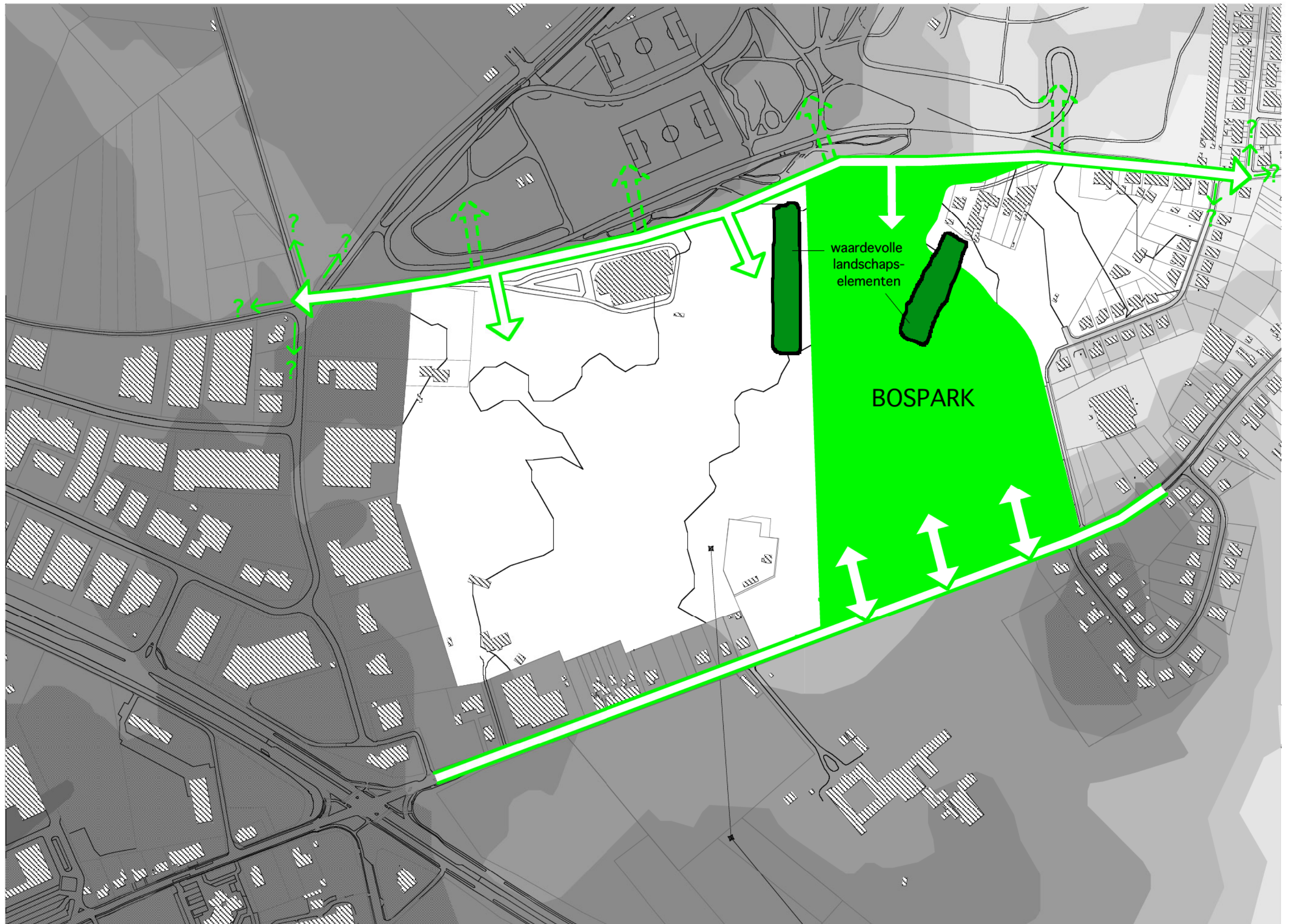
De bestaande jonge bosvegetatie strekt zich momenteel uit in twee grote uitsprongen vanaf de Milse weg naar het oosten. De meest noordelijke uitlopers komen min of meer overeen met de huidige grens van de bestaande verkaveling. De meest zuidelijk bestaande kleine uitloper van het bos vanaf de holle Milseweg kan in die bufferzone geïntegreerd worden. De vegetatie in die uitloper is jong en de soortenrijkdom groot.

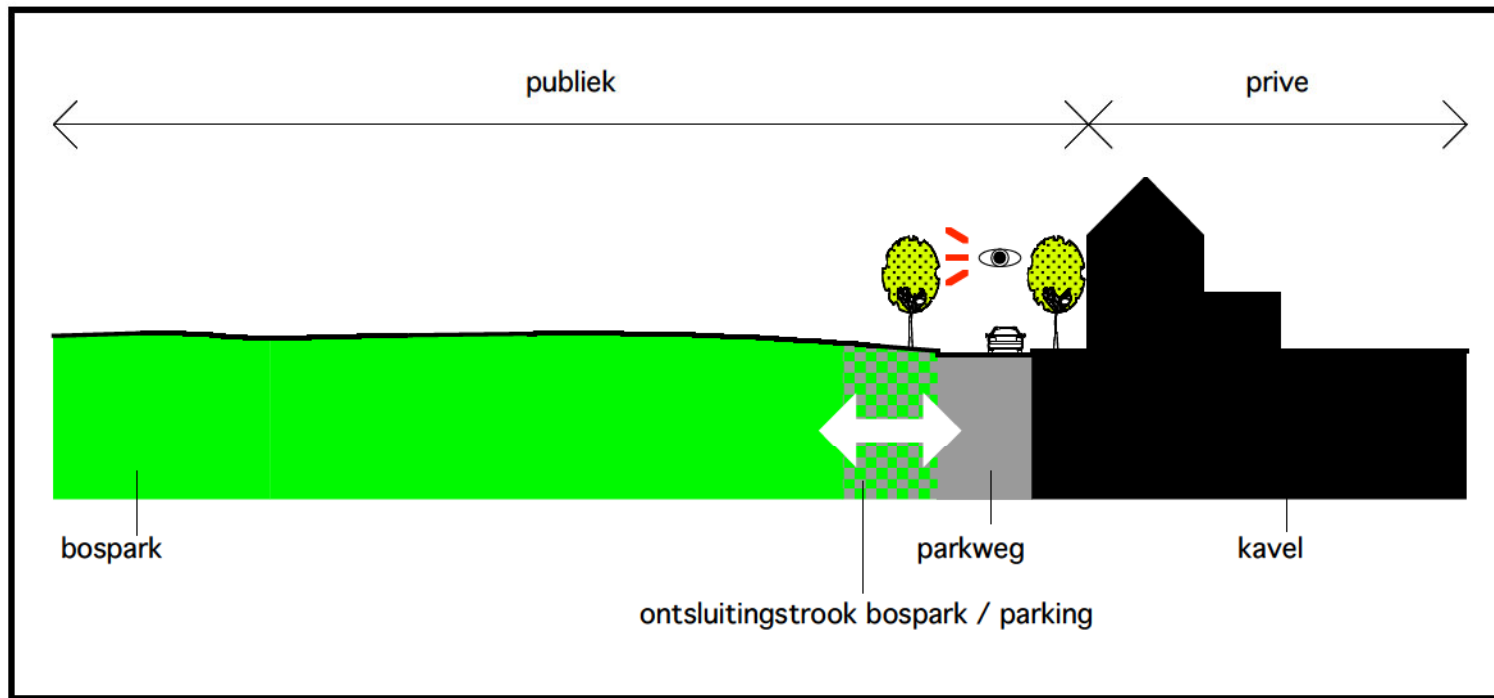
De groene rand rond de bestaande verkaveling langs de noordrand van het te ontwikkelen terrein kan alsdus worden bewaard. Hij kan de aanzet zijn van een tweede ecologische corridor en zorgen voor de verspreiding van soorten in de lagere delen van het reliëf. Langs de kant van de bewoning zorgt de onregelmatige bosrand met diepe insnijdingen voor een gevarieerd zichtscherm.

3. Milseweg

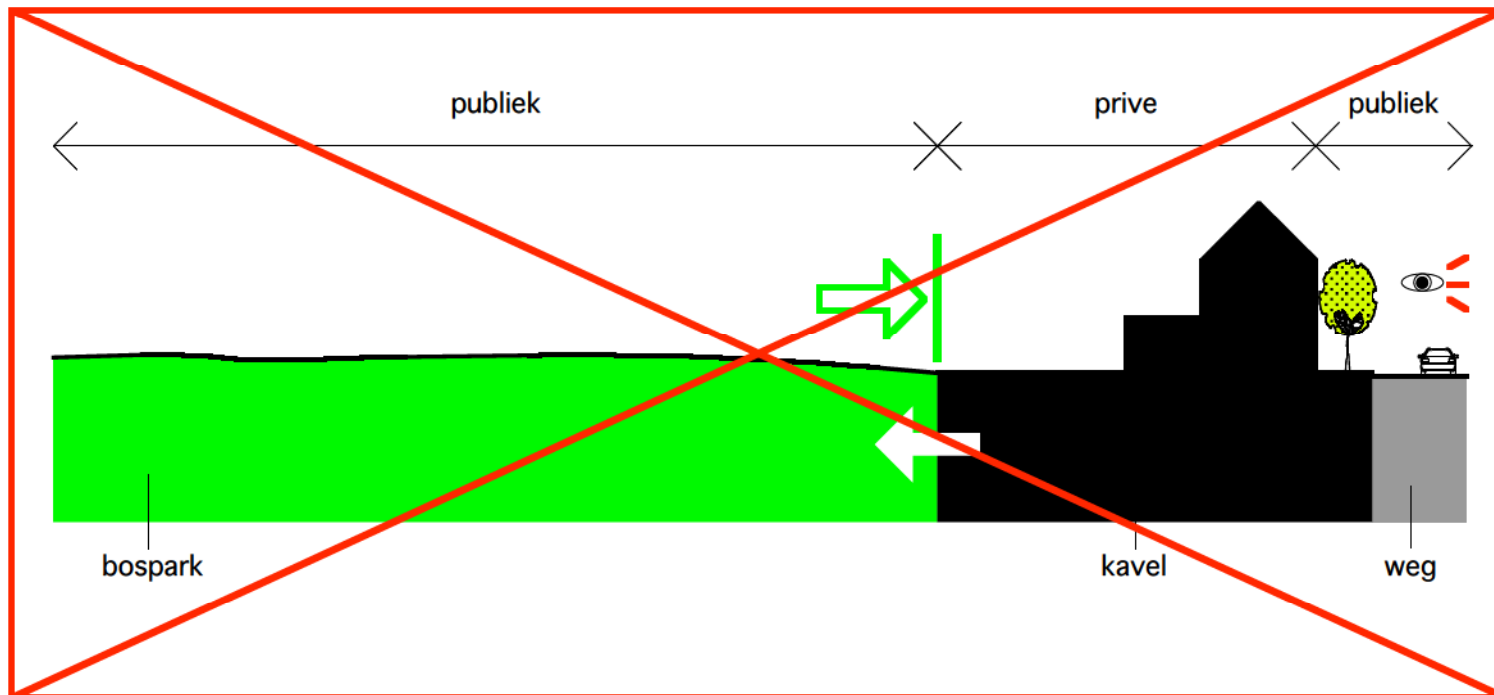
Deze wordt bewaard en versterkt en wordt de irrigatie-as tot het centrale "bospark" voor zacht verkeer en tevens de doorgangsweg voor zachte weggebruikers. De aantakpunten op bestaande of aan te leggen fietsroutes moeten in een volgende fase in detail bestudeerd worden. Indien het militair domein publiek toegankelijk wordt zal deze as eveneens dat domein irrigeren.







a. bospark - parkweg - wonen



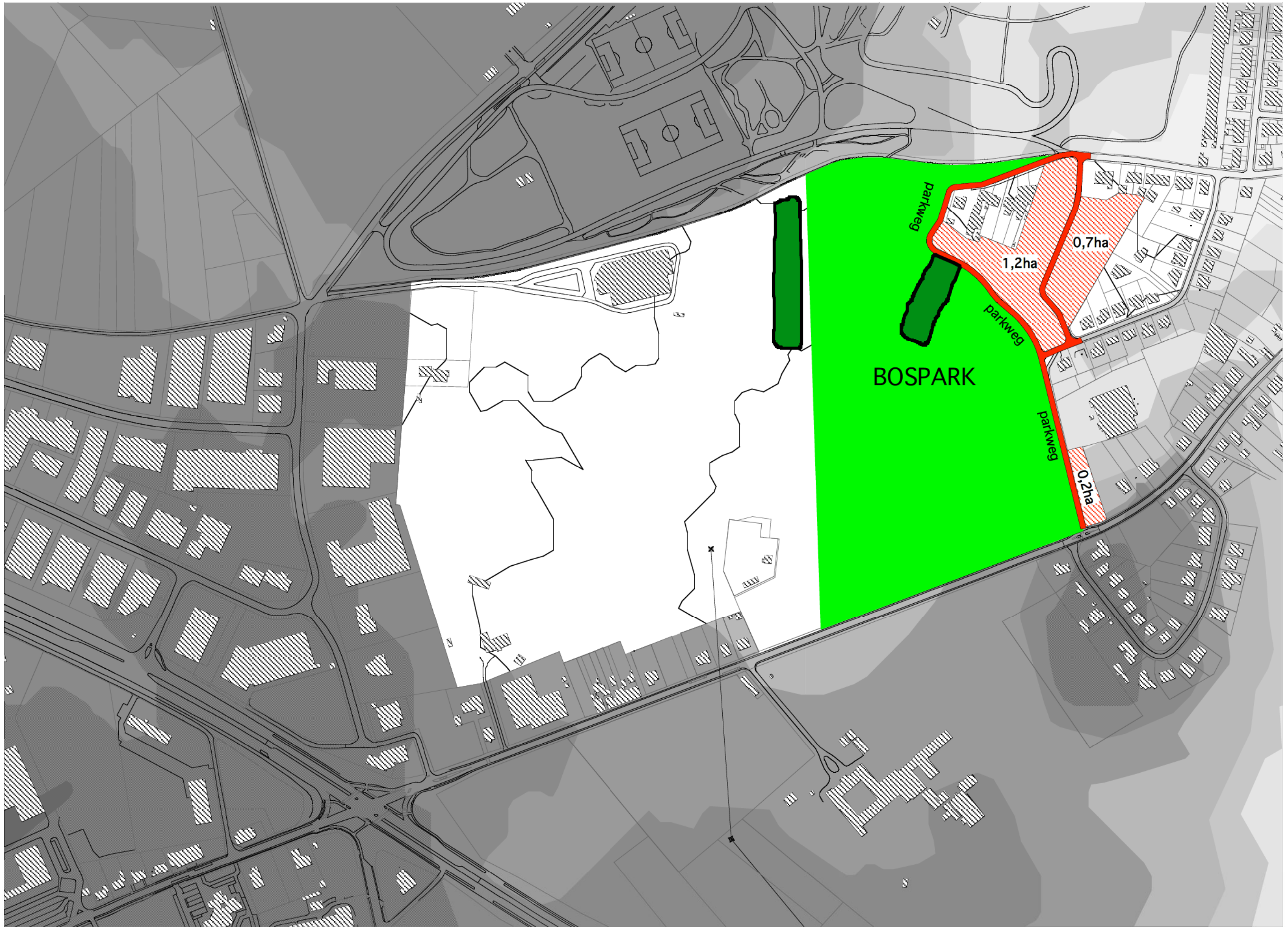
b. bospark - wonen - weg

1.LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

overgang/samenhang met verkavelingen in Heverlee

De vinkenbosstraat wordt verlengd en aangelegd tot aan de Geldenaaksebaan. Van hieruit kan de verkaveling ook ontsloten worden. De noordkant van deze nieuwe straat kan overal bebouwd worden. Een volledig nieuwe straat verlengt de vinkenbosstraat tot aan de Milseweg, en de Geldenaaksebaan. Het daardoor ingesloten gebied kan verder verkaveld worden, via o.a. een extra doorsteek. De nieuwe verbindingstraat heeft een open kant langs de groene zone, het park. Een "parkway" zoals in verschillende steden aanwezig. Het park krijgt daardoor een publiek toegankelijke begrenzing, waarachter voorgevels het decor vormen. Een grote wisselwerking ontstaat tussen het park en deze weg. De eventuele noodzaak om parkeerplaatsen aan te leggen dient onderzocht.

Thema = overlappen en begrenzen: de weg behoort fundamenteel tot het park, maar ook tot de woningen.





1.LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

overgang/samenhang met verkavelingen in Heverlee

De korrelgrootte van deze invulbebouwing dient gelijkaardig te zijn met deze van de bestaande bebouwing en moet verder bestudeerd worden in functie van eigendomsstructuren, ... De typologie van de te bouwen woningen wordt bepaald door hun situering in de zone

Een 25-tal bouwpercelen voor driegevelwoningen (C) kunnen in het binnengebied van de bestaande verkaveling voor verkoop ontwikkeld worden.

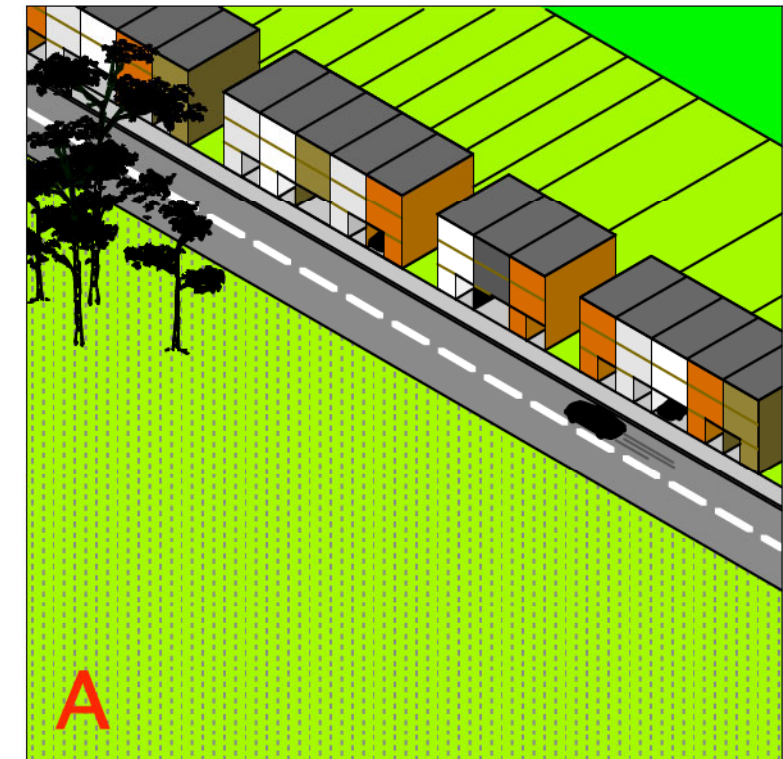
Op het terrein ten noorden van de nieuwe verbindingsweg, ter hoogte van de kruising met de Geldenaaksebaan kunnen een 12-tal rijwoningen met tuin, of kleinschalige gestapelde woningen waarvan de gelijkvloerse woningen een tuin hebben, de bovenliggende een terras gebouwd worden (B).

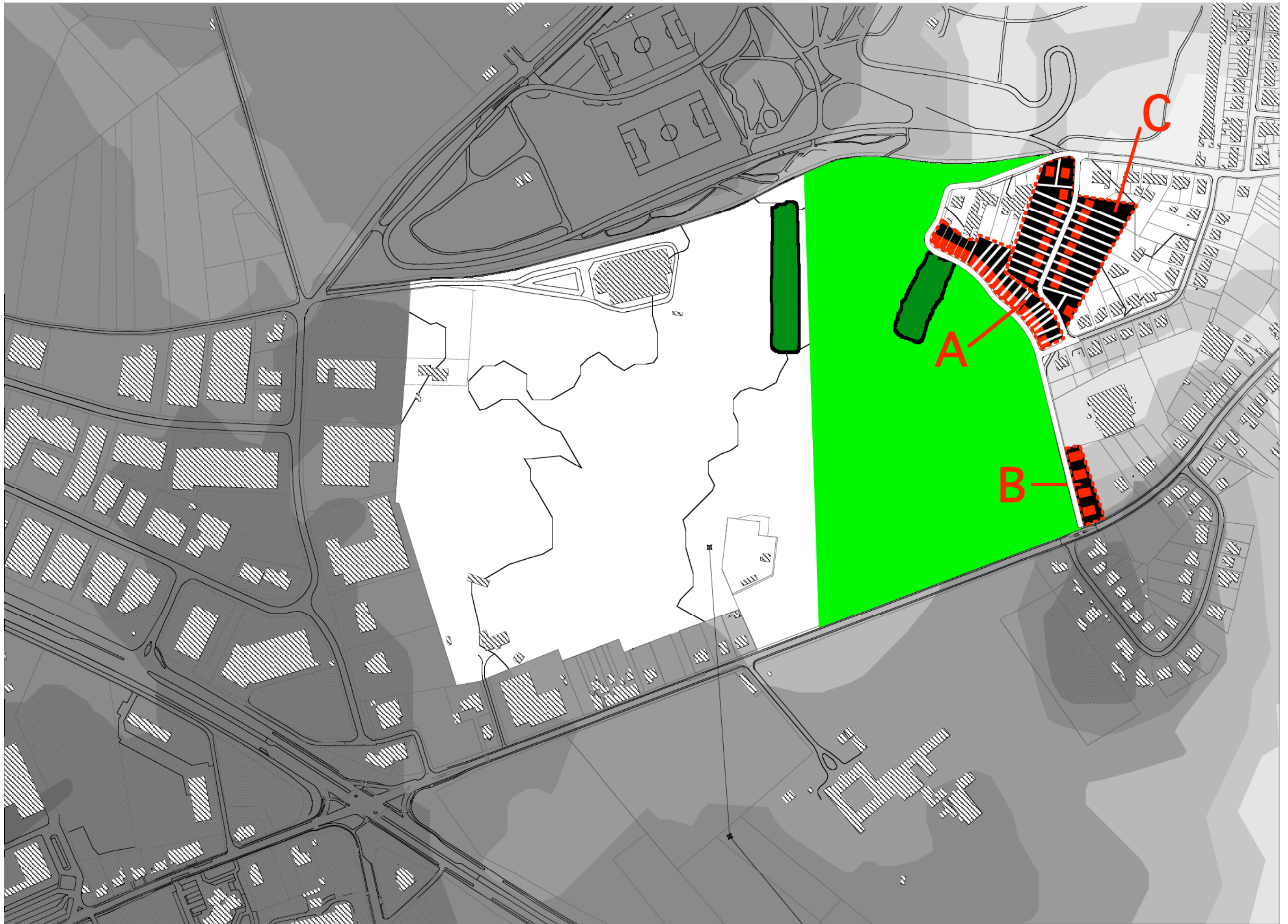
Langs de nieuwe "parklaan" voorzien we 25 bel-étage-woningen (split-level) met zicht/terras op het park aan de zuidzijde, en een tuin aan de noordkant (A). Maximum 5 woningen worden aan mekaar geschakeld, en de maximale hoogte is 3 niveau's. Deze woningen kunnen individueel gebouwd worden (zie vb. Leuven penitentiestraat, antwerpen linkeroever, borneo-sporenburg), of kleine collectieve woongebouwen met gelijkaardige kwaliteiten. Ook een seigneurie kan hiertussen een plek vinden.

Vooral het zicht op en nabijheid tot het park geeft hier een bijzondere meerwaarde aan de woningen. Het ontwerp van de woningen op zich dient hier dan ook rekening mee te houden: vb. Woningen vlierbeekveld met verhoogde terrassen en leefruimte aan de zuid-straat-kant, en doorzicht tov. de tuin. De autostaanplaats bevindt zich voor elke woning onder het zuidelijk terras en maakt tegelijkertijd de verbinding straat - tuin via de tuinberging.

Door de eenzijdige bebouwing langs de "parklaan" is de sociale controle tov. het park verzekerd.

Als afwerking van de verkavelingen Heverlee en bestaande woningenstrook langs de Geldenaaksebaan worden dus een 60-tal woningen voorzien.





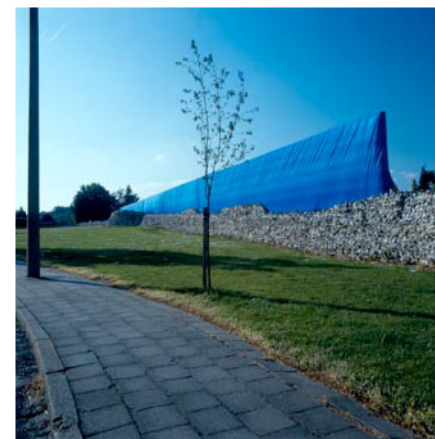
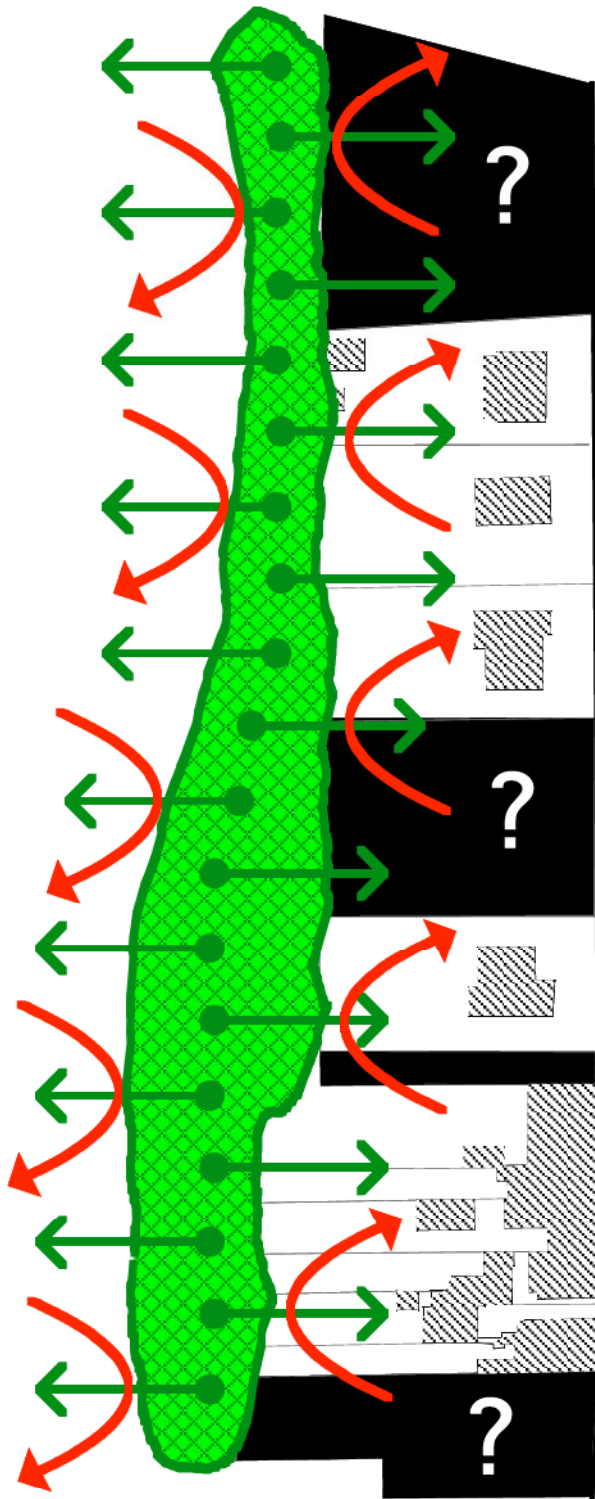
1.LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

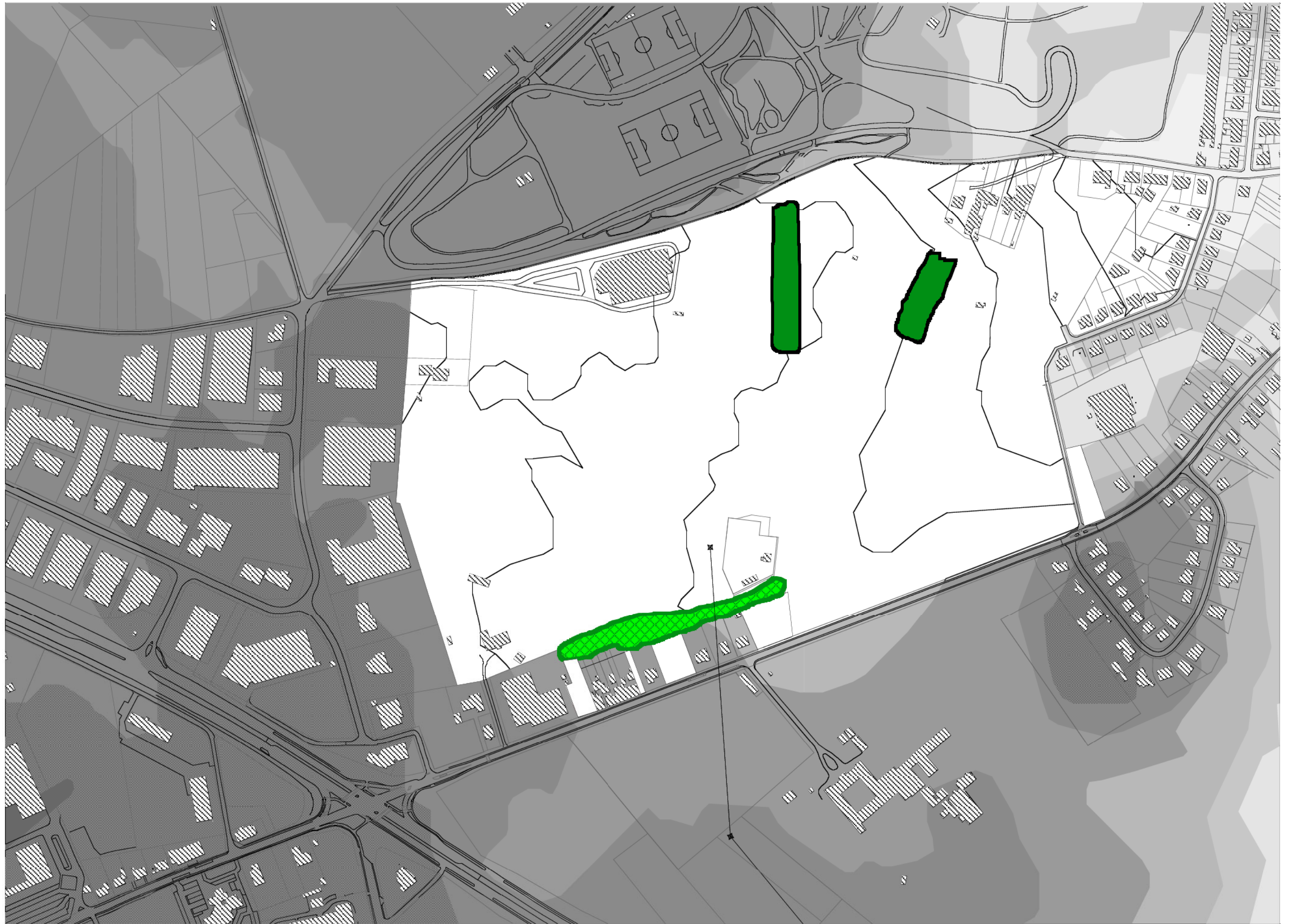
integratie en buffer m.b.t. de bestaande woningen langs de Geldenaaksebaan

De tuinen worden aan de westzijde afgebakend met een landschappelijk element dat een rand zal vormen met de ambachtenzone, een grote uitstraling heeft naar deze zone, en erin opgenomen wordt als kleinschalige ontsluiting, en heeft tevens een betekenis voor de betrokken woningen:

=> Thema = overlappen en begrenzen

Het spreekt voor zich dat de precieze plaats en de hoedanigheid van dit element dienen onderzocht te worden in functie van de "buffer"-eisen waaraan het moet voldoen, en van de eigendomsstructuur. Deze kan gaan van een haag of een rij bomen, tot een gebouwtje dat zich naar de gemeenschappelijke functies in de bufferzone richt, zoals sportlokalen, ...







1.LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

integratie en buffer m.b.t. de bestaande woningen langs de Geldenaaksebaan

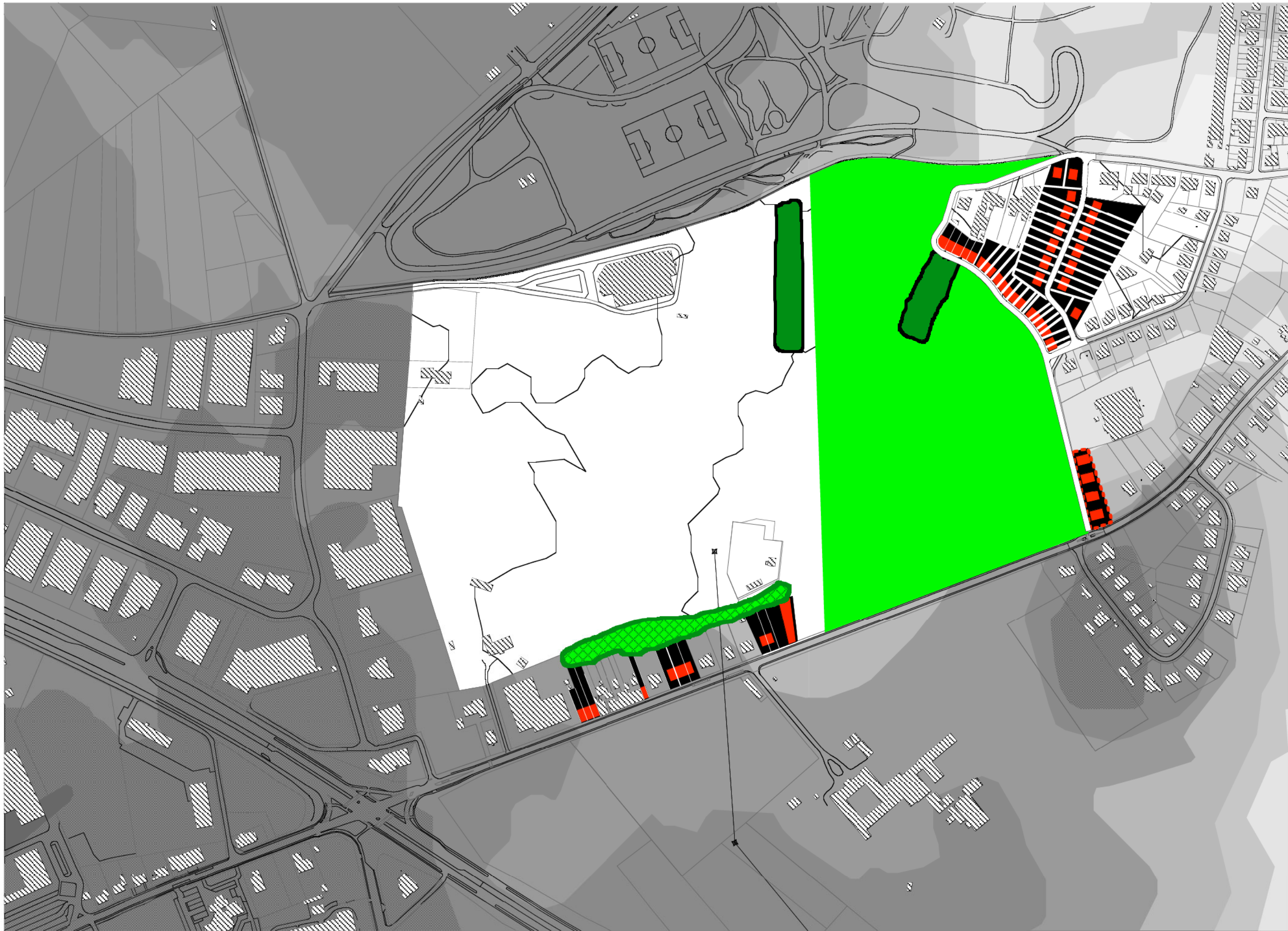
De rij woningen langs de geldenaaksebaan worden verder aangevuld, en vormen zo een meer aaneensluitend geheel, een soort van eiland, met heel wat meer bewoners dan nu het geval is. Tussen de meest noordelijke woning en de bufferzone worden nog een aantal woningen bijgebouwd, die de "korrel" hebben van de bestaande woningen, maar een grotere densiteit. Het of de volume(s) die aan de bufferzone grenzen richten zich hiernaar expliciet met hun noordgevel. Op de kop van de bestaande rijwoningen worden 3-gevelwoningen gepland als afwerking.





1.LANDSCHAPSONTWERP - Relatie met het bestaande landschap

synthese



1.LANDSCHAPSONTWERP - Aanpak overgang woonzone (met bospark) – ambachtenzone

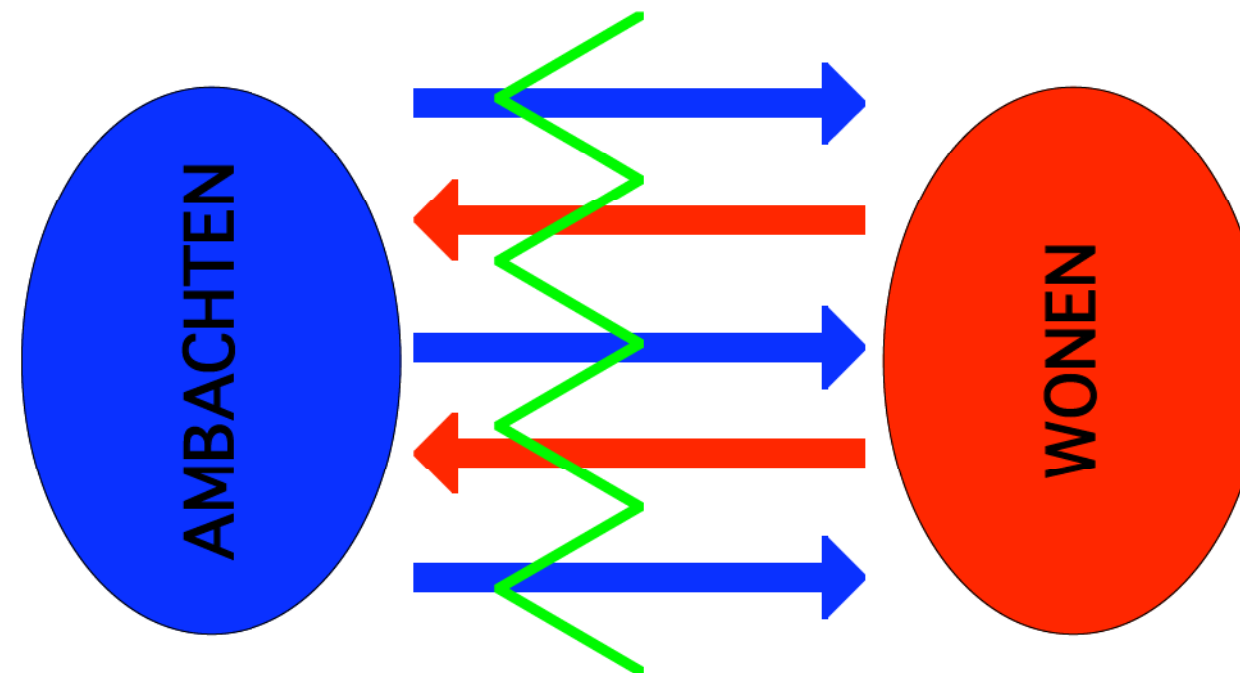
keuze van de grens

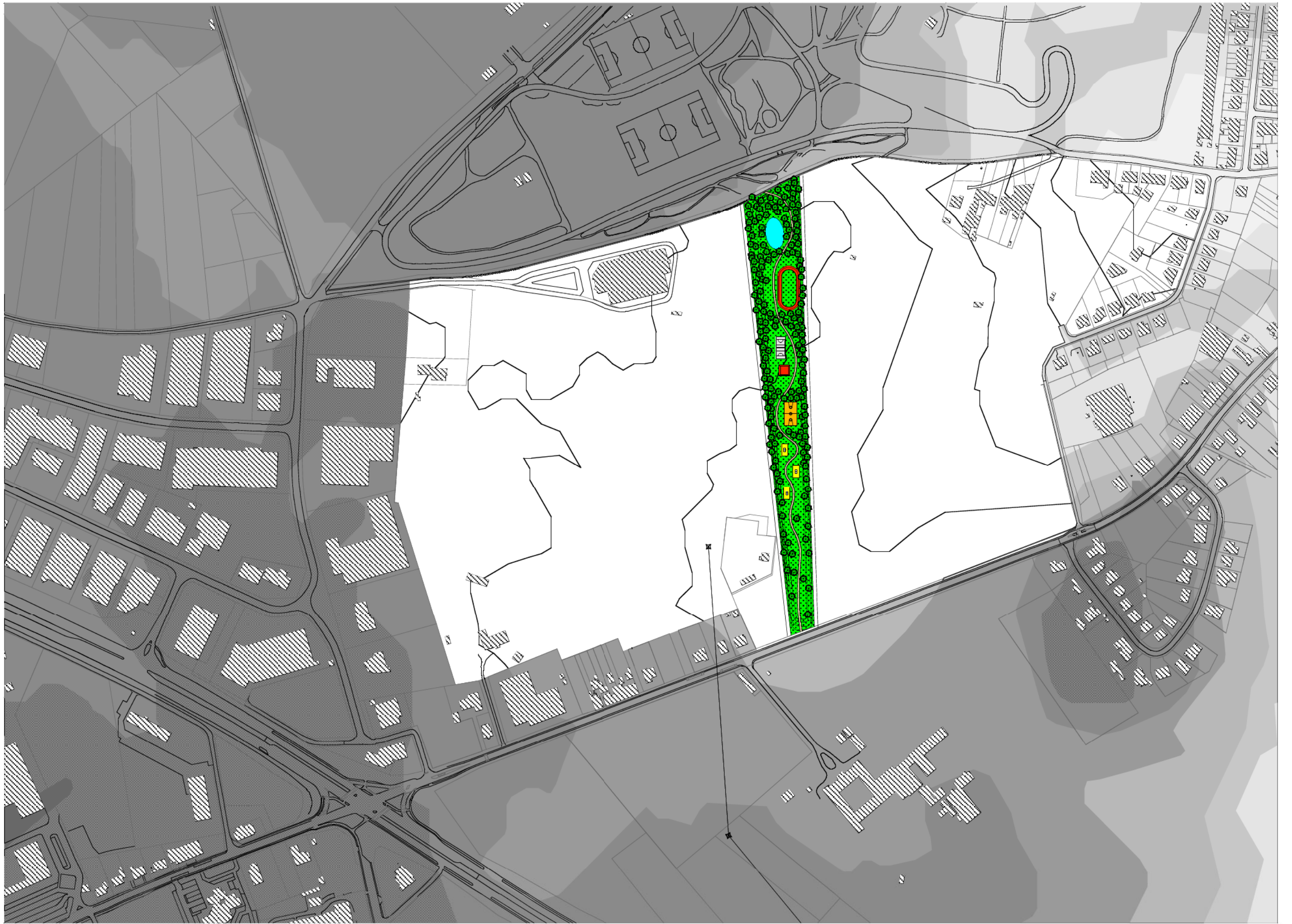
De grens kan zich situeren in de zone die daarvoor voorzien is in het projectdossier. In onze optiek is de grens geen lijn maar een zone. De maximale emprise is dan ook de volledige zone die in het projectdossier staat aangeduid.

De precieze afbakening ervan dient verder onderzocht te worden. De grenszone dient een betekenis te hebben voor alle aangrenzende gebieden.

De grenszone is daardoor tegelijkertijd het bindend element, door overlapping van de invloedssferen van zowel de ambachtenzone als de woonzone en het bospark. De nabijheid dient een positief element te worden. Wij stellen voor deze grenszone op te laden met functies die voor beide zones een meerwaarde zijn.

Thema = overlappen en begrenzen!!!





1. LANDSCHAPSONTWERP - Aanpak overgang woonzone (met bospark) – ambachtenzone

concretisering van de overgang

De functies die we in deze zone installeren staan in functie van de gebruikers van beide zones, en ook van buiten het projectgebied zoals van het Sint-Albertuscollege, van de bestaande ambachtenzone, bewoners van de verkavelingen Heverlee, ...

Deze zijn verder te onderzoeken. Het zijn uitermate publieke en actieve functies. Wij denken aan bvb. een Fit-o-Meter, een speeltuin, een zandbak, reuze-gezelschapsspelen, zitruimten, doolhof in hagen, sportveldjes, petanque... Criterium hierbij is zeker dat het weinig onderhoudvergende functies moeten zijn. De aanleg van deze zone kan gebeuren met materialen uit de sportveldenatmosfeer, waarbij heel wat kleur gebruikt kan worden. De ligging van deze zone in een groene omgeving laat toe om hier eerder een "synthetische" - artificiële sfeer te bewerkstelligen.

Deze actieve bufferzone bevordert het gezamenlijk gebruik, sociale contacten, ... voor zowel de bewoners van het parkveld als uit de grotere buurt, de werknemers van de bedrijven in de ambachtenzone. Overlappend gebruik, door verschillende gebruikers geeft een sociaal weefsel van uitwisseling, ...

De inrichting van de actieve bufferzone kan in "kamers" gebeuren, die elk een aparte sfeer, activiteit vertegenwoordigen en aan mekaar gelinkt zijn door een pad aan de noordkant bij het bospark, een smalle weg aan de zuidkant die deel uitmaakt van de kleinschalige ontsluiting van de ambachtenzone, en een kronkelende centrale fit-o-meter.

voorzien van de nodige buffers

De kwaliteiten van de holle weg als begrenzing en buffering worden de aanzetten voor het ontwerp van de nodige bufferzones als beschermende factoren. De actieve overgangszone tussen de ambachtenzone en het bospark ontwerpen wij op een iets verhoogd plateau. Dit plateau staat dwars op de helling van het terrein, en is aan de zuidkant begrensd door een bedieningsweg van de ambachtenzone voor kleinschalig verkeer. Irrigatie kanaliseert het regenwater doorheen het plateau. Een deel van het hellingwater kan zo gebruikt worden om in de lager gelegen delen van de site kleine waterpartijen te voeden.

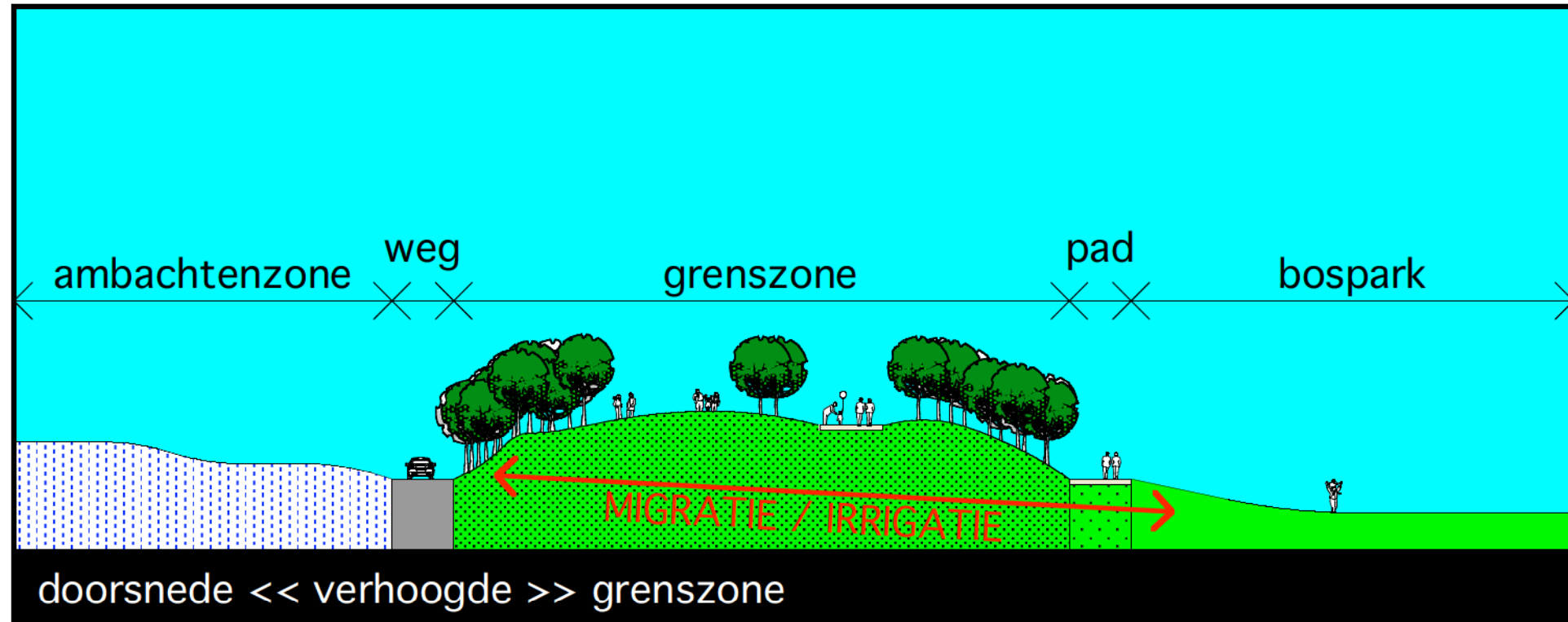
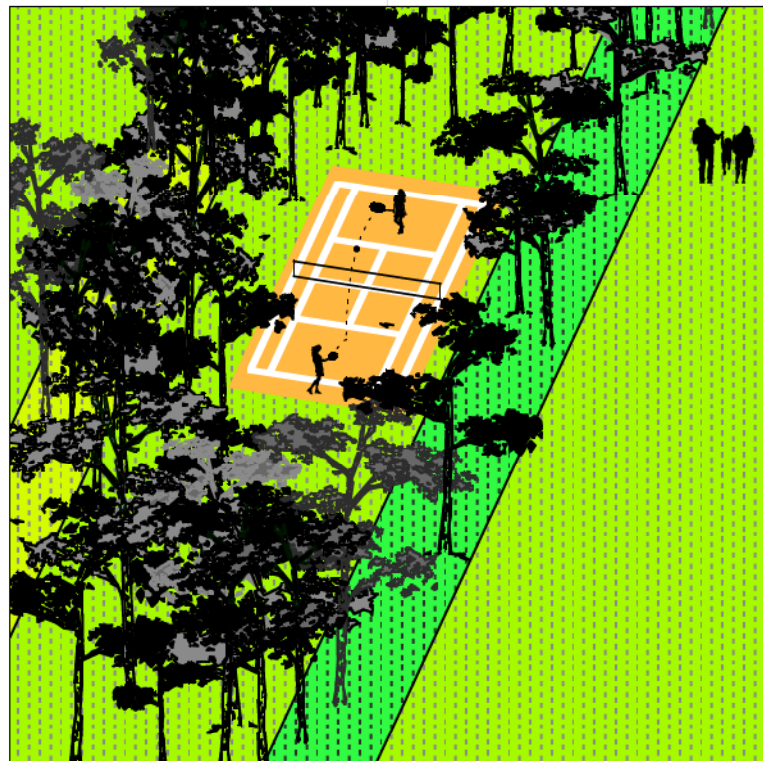
De specifieke invulling van deze grenszone is te bestuderen in functie van de mogelijke hinderende factoren. Daarvoor zal in een volgende fase de precieze probleemstelling gedefiniëerd worden. In functie van elk van deze factoren zullen met de specifieke specialisten naar oplossingen gezocht worden. Mogelijke hinderende elementen zijn geur, lawaai, luchtvervuiling, grondvervuiling (?), ...

Het bufferen is in elk geval de voornaamste functie van deze grenszone.

Principe is dat zoveel mogelijk hinder wordt vermeden en zoniet opgelost in de ambachtenzone zelf. De situering van de bedrijven, hun orientatie, hun architectuur en materialisatie, ... kunnen hierin een rol spelen.

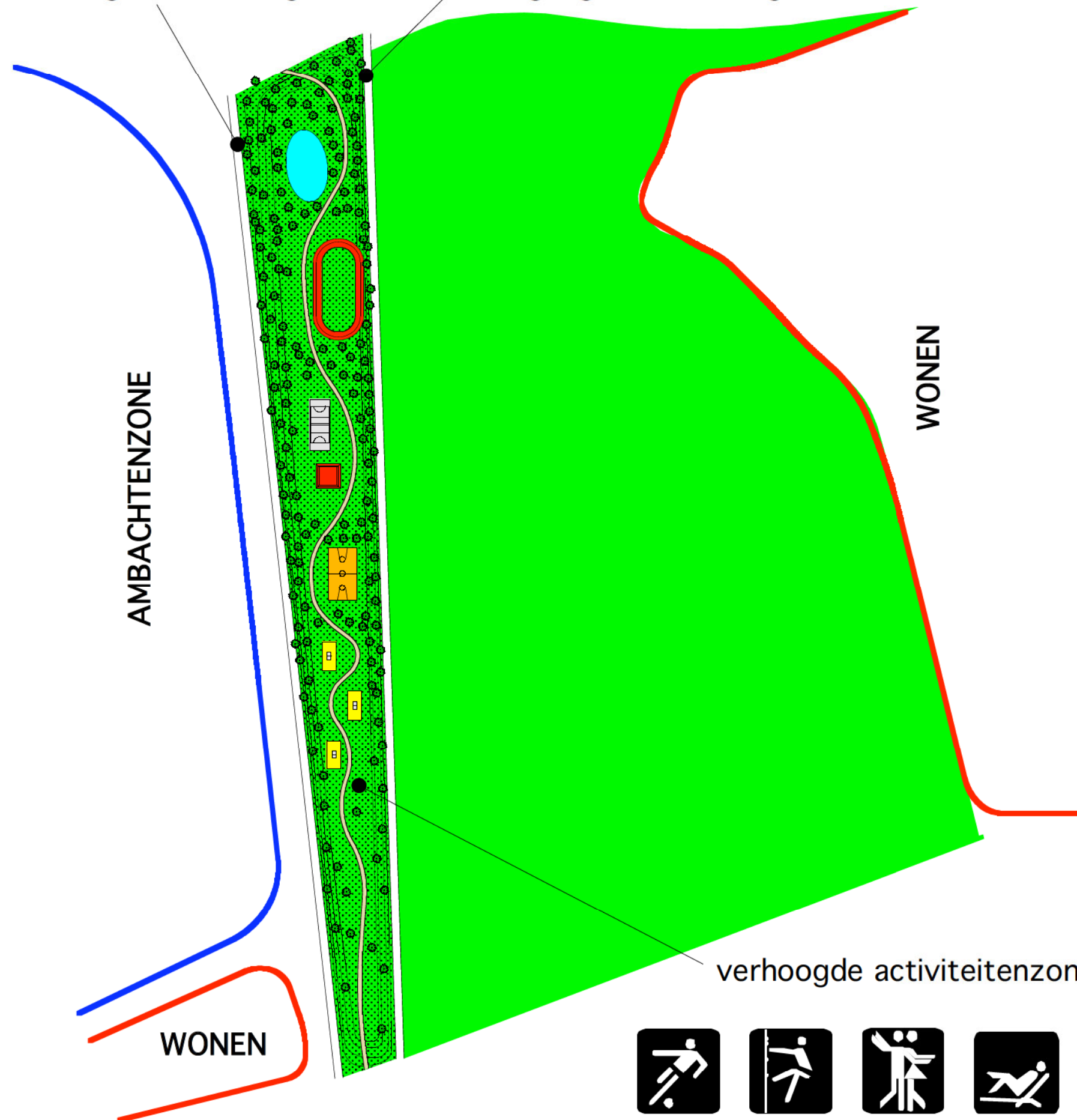
De buffers t.o.v. de woningen worden in een ander deel van deze studie besproken.

De buffer naar de holle weg toe wordt opgelost met de juiste landschappelijke keuze. door reliëfwijziging, bvb. bermen/grachten, en specifieke beplanting. ... Een holle voortzetting van de weg is hierin een eerste conceptaanzet. Door het principe van de holle weg (mee met het reliëf), in combinatie met wegen op of langs een berm-talud (dwars op het reliëf) ontstaan er meer microbiotopen met heel specifieke bezonnings- en temperatuurkwaliteiten, waardoor specifieke soorten meer kansen krijgen. We komen hier verder op terug.



voertuigenontsluiting

voetgangersontsluiting



AMBACHTENZONE

WONEN

verhoogde activiteitenzone

WONEN







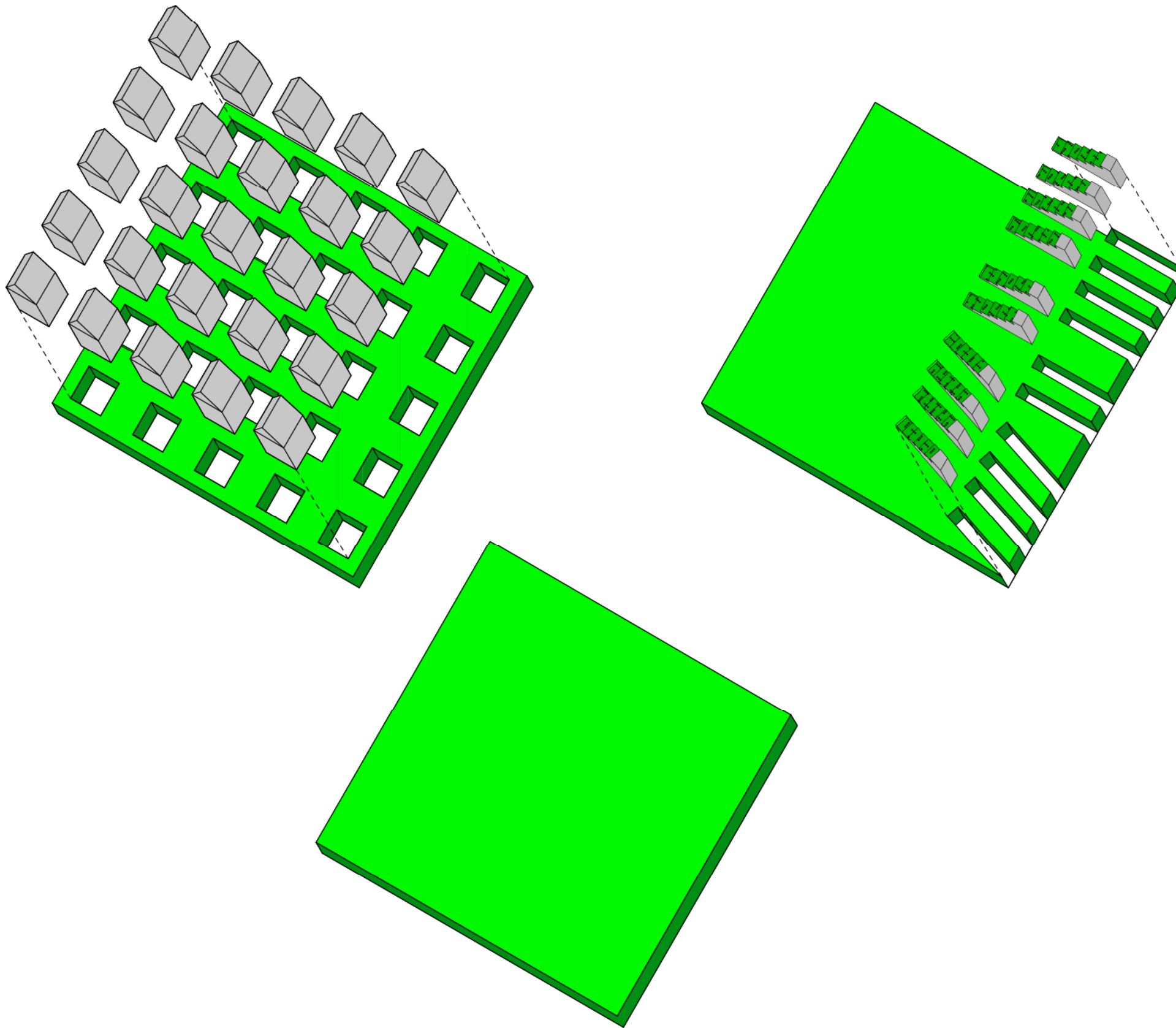
2. BOSPARK en PARKWONINGEN - Inrichtingsplan – stedenbouwkundig ontwerp

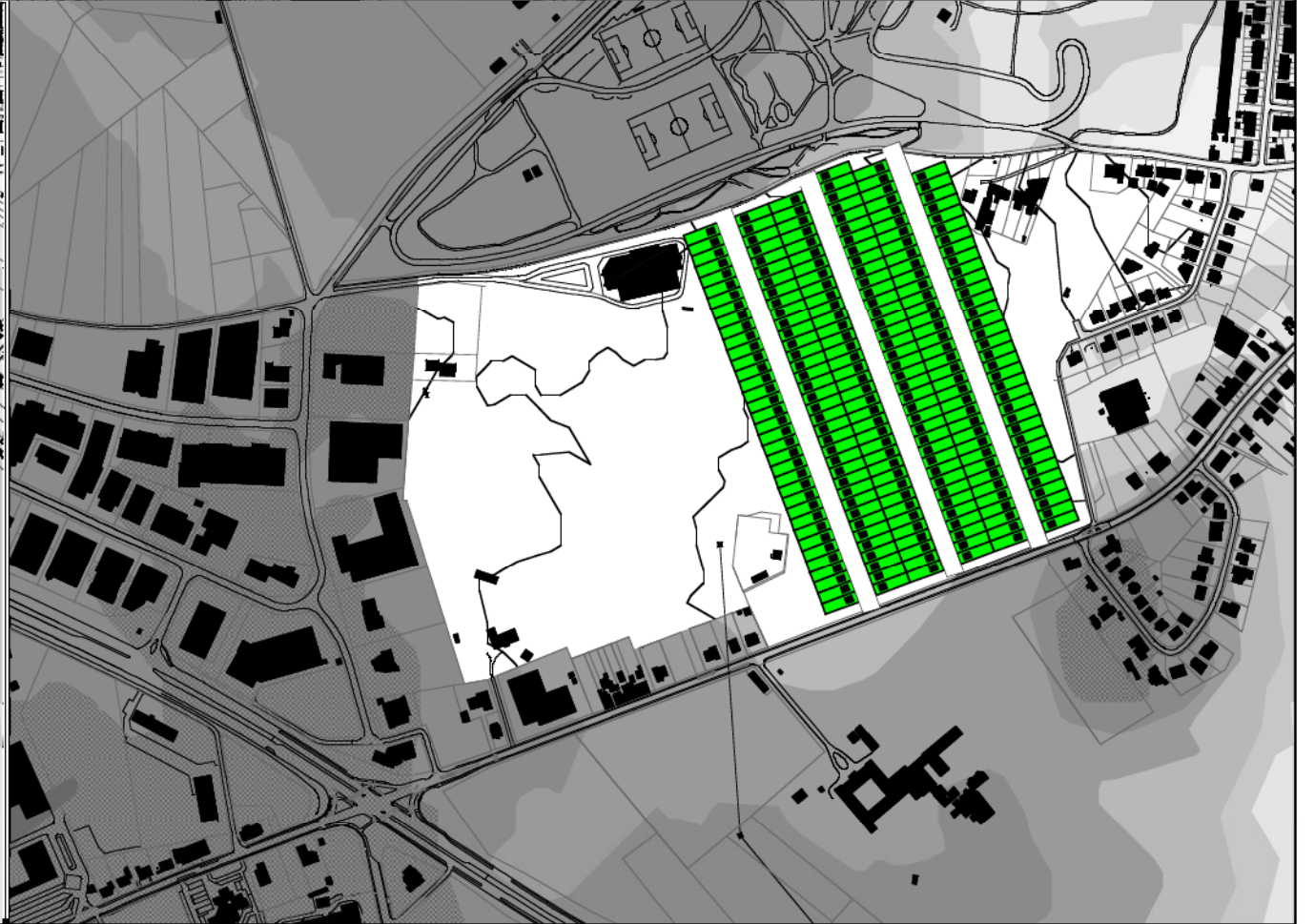
Indeling, organisatie en dichtheid

Analyse van enkele verschillende typologieën toont hun impact op de open ruimte, de woonkwaliteit, ... Zonder volledigheid na te streven – ook dit kan in een volgende fase verder onderzocht worden – geven we in de hiernavolgende schema's enkele invullingen van woontypologieën met het aantal gevraagde woningen op het beschikbare terrein. We zien dat de groene ruimte versnipperd wordt bij spreiding van "woontorens" door de ontsluitingen van deze torens. Verkavelingen zijn erg ruimteverslindend. Een insteek van rijwoningen versnijdt de ruimte. ...

Welke de typologie van de woningen ook is, wij zien de aantakking van "het wonen" voornamelijk aan de geldenaaksebaan. De open ruimte –toekomstig bospark- wordt hierdoor zo weinig mogelijk doorsneden voor de ontsluiting van de woonvolumes. De geldenaaksebaan, zoals beschreven in het ruimtelijk structuurplan leent zich hiertoe, en wordt verder uitgebouwd als een ontsluitingsweg van de woningen, als verbinding tussen woonkernen.

In deze studie hebben wij dan ook de term "woonbos" ontdekt tot twee begrippen: "parkwoningen" en "bospark". Door de keuze van publieke begrenzingen is het park toegankelijk voor bewoners uit een grotere woonzone. De woningen zijn gericht op het bospark, en noemen we "parkwoningen".





Volumetri van de bebouwing

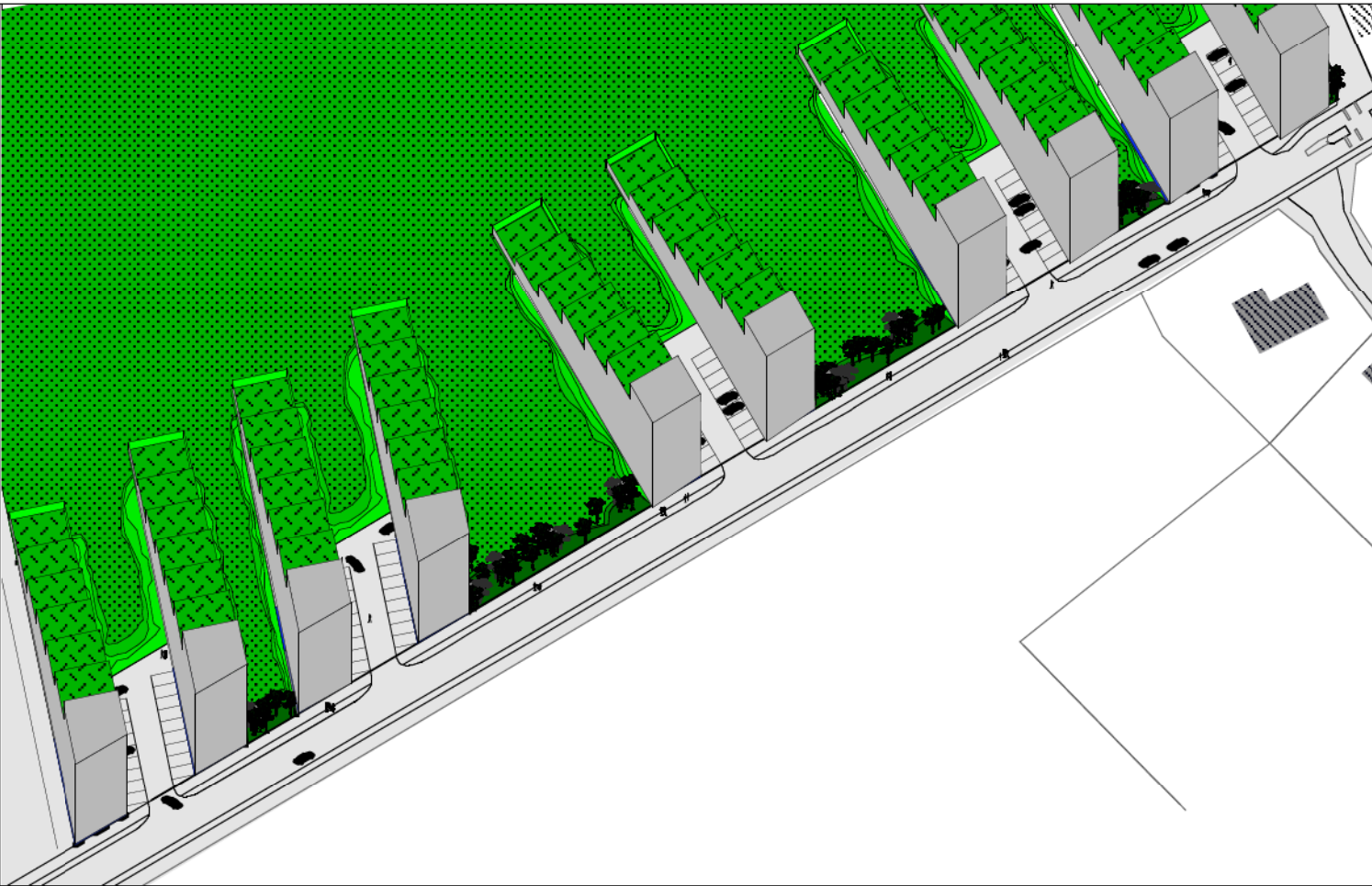
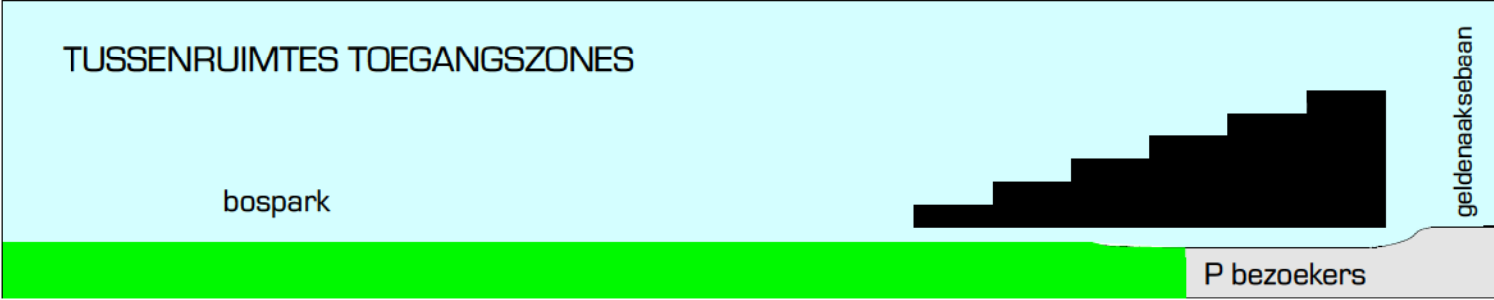
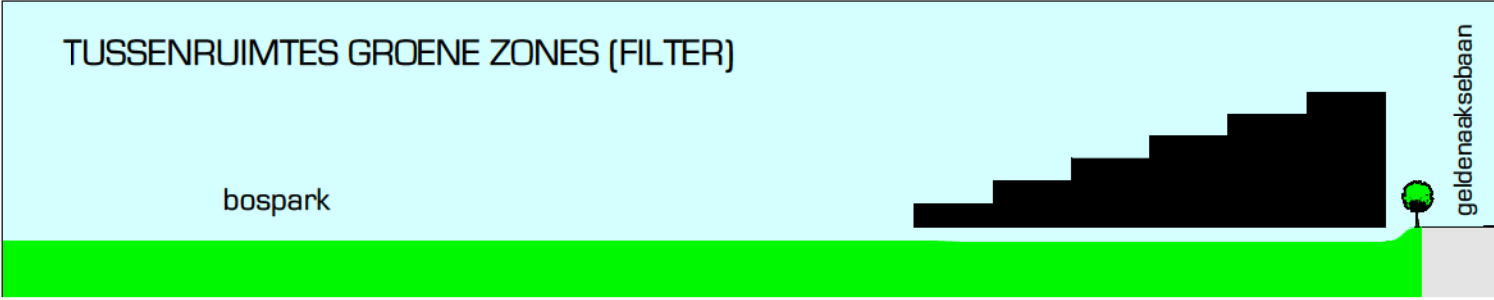
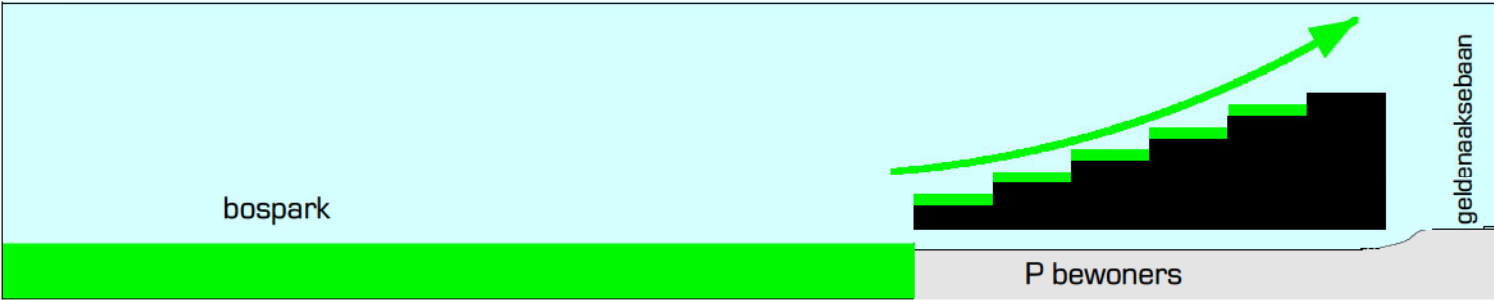
We gaan hier op zoek naar wederzijdse verhoging van de leefkwaliteit zowel voor de woongebouwen als voor de gebruikers van het bospark. De woningen worden georganiseerd in oplopende volumes die aantakken op en toegankelijk zijn via de Geldenaaksebaan. Ze zijn gericht op de groenzone ten westen via oplopende terrassen, die op termijn groene ruimtes worden die op hun beurt de groenzone visueel verlengen.

Het overlappen van groenzones en woonzones vormt de begrenzing tussen bospark en geldenaaksebaan.

Door de tussenruimtes wordt deze begrenzing een filter, die de permeabiliteit van het bospark vergroot, ook voor niet-bewoners.

Landschappelijke kwaliteiten

Door de oplopende terrassen op termijn groene ruimtes krijgt het park oplopende uitlopers in deze terrassen. De woningen "schuiven" onder het park.



2. BOSPARK en PARKWONINGEN - Invulling publieke en private ruimte

Definitie van de publieke en private ruimte

Het bospark wordt zoals beschreven in het noorden begrensd door een laan, in het westen door de holle weg, in het zuiden door de actieve bufferzone.

De grens tussen het bospark en de geldenaaksebaan wordt gevormd door woonblokken en tussenruimtes tussen deze woonblokken. 1 op 2 van deze tussenruimtes hoort bij het park, en krijgt een groene invulling.

Deze zones verzorgen ook de privacy tussen de gelijkvloerse bewoonde verdiepingen en de publieke ruimte door het niveauverschil waarin het parkeerniveau aangezet wordt.

Kwaliteiten van de publieke ruimte

De publieke ruimte, het bospark, is een grote vrije ruimte, doorspekt met eilanden van groen of kleine waterpartijen, die begrensd wordt door rustige wegen of lanen, die aan de overkant worden begrensd met voorgevels. Dit geeft het park een uitermate publiek karakter. Het is dan ook voor iedereen toegankelijk via deze lanen.

De kleine stilstaande watervlakken zijn sterk bepalend voor het voortbestaan van talrijke amfibieën- en waterinsectensoorten. Ze zorgen op hun beurt voor een grotere diversiteit aan kleine biotopen, waardoor de ecologische meerwaarde van de site spectaculair stijgt. Het is belangrijk dat de oeverwallen van de waterpartijen geen verharde oppervlaktestructuur hebben, zodat ze snel en efficiënt gekoloniseerd kunnen worden door flora en fauna.

Aan de oostkant, langs de geldenaaksebaan, vormen de gebouwen een filter naar het park toe. Ze hebben gevels op de geldenaaksebaan van 5 verdiepingen hoog. De onderste twee niveau's zijn voorzien voor commerciële functies en handel. De zones tussen de gebouwen zijn publiek toegankelijk, en afwisselend toegangszones met gedeeltelijk parkeerplaatsen met bomen tussen, en groene voetgangerszones afgebakend met enkele hoge bomen langs de straat.

Dit onderdeel moet ook verder bestudeerd worden in het kader van comfort tov. de windbelasting.

Relatie tussen wonen en park

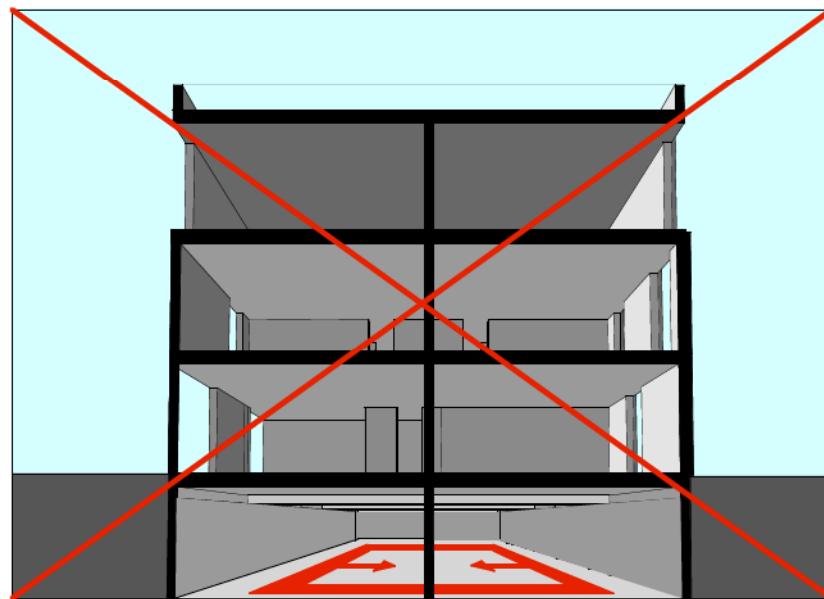
Een maximaal aantal woningen geeft uit op het park. De woningen langs de nieuwe "parklaan" hebben voorgevels op het park, en zijn daarom specifiek hierop te ontwerpen zoals al werd beschreven en geïllustreerd.

De "parkwoningen" geven uit op het bospark via grote terrassen, of op de grotere tussenruimtes en de bufferzone via zuidelijke terrassen voor de kleinere woningen.

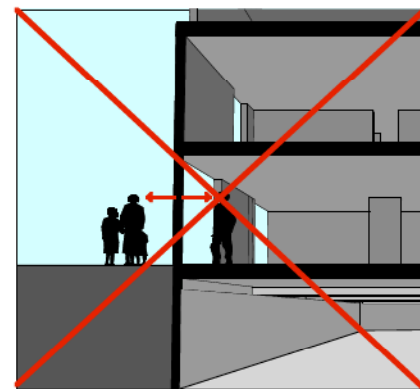
Omgekeerd heeft men vanuit het bospark een "uitgestelde" relatie met de woningen zelf. Op de verdiepingen zit een terras tussen de leefruimtes en de publieke ruimte. Op het gelijkvloers zorgen niveauverschillen tussen het maaiveld en het woonniveau voor de afstand.

Circulatie

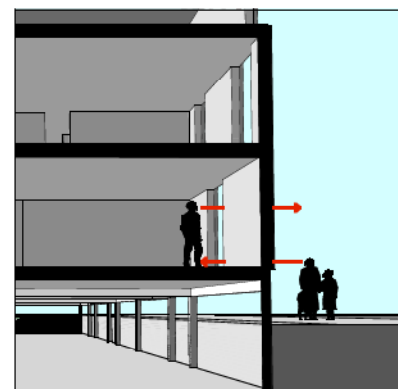
De circulatie naar en doorheen het bospark wordt geregeld door de natuur van de aanliggende grenzen: vanuit de holle weg en de actieve bufferzone is enkel zacht verkeer mogelijk. Via de "parkweg" en de Geldenaaksebaan kan men met de auto tot aan het bospark rijden, waar kleine parkeerzones voorzien zijn. Ook vanuit de ambachtenzone, waar parkeervoorzieningen zijn, kunnen het publiek en werknemers het bospark bereiken, doorheen de actieve bufferzone. Op deze manier wordt de schaatsbaan bij de publieke buitenruimte betrokken.



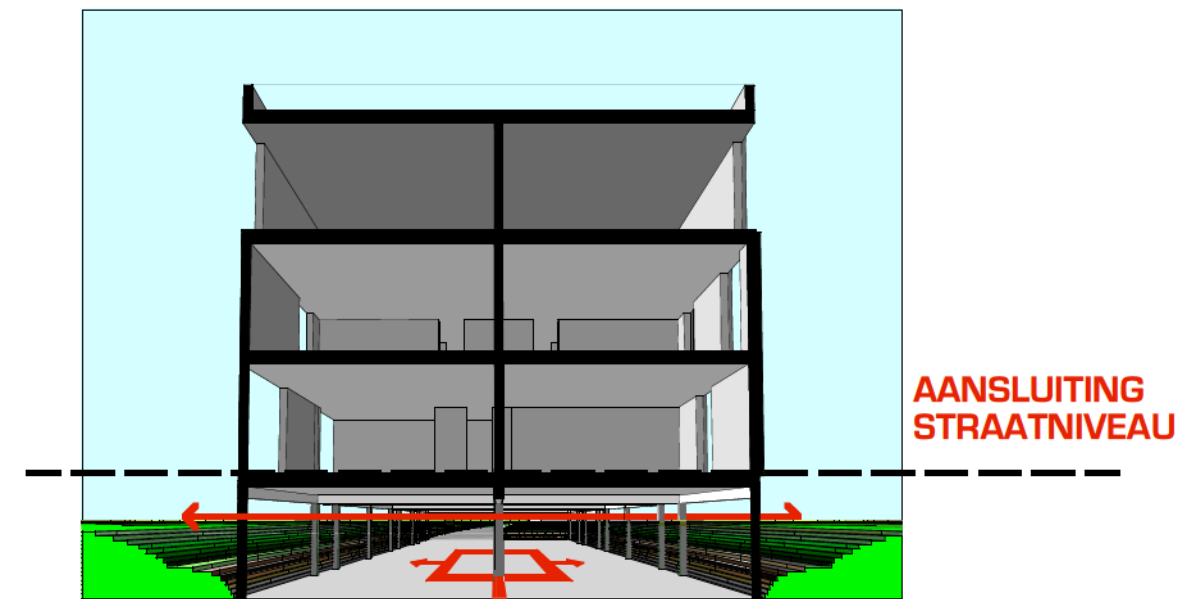
**GEEN RELATIE
MET OMGEVING**



**PRIVACY
---**



**PRIVACY
+++**



**DIRECTE RELATIE
MET OMGEVING**

**AANSLUITING
STRAATNIVEAU**



2. BOSPARK en PARKWONINGEN -bospark

ontsluiting voor het wegverkeer (bewoners en bezoekers)

In de zone voorzien voor het bospark wordt het wegverkeer ontsloten via:

- een verbinding tussen de verkaveling en de geldenaaksebaan, door de vinkenbosstraat volledig toegankelijk te maken voor wegverkeer,
- een nieuwe verbindingsweg tussen de vinkenbosstraat en de zavelstraat waardoor een soort "parklaan" ontstaat,
- een inbreidingsweg middenin de verkaveling aan de vinkenbosstraat, die ook deze laatste ook met de zavelstraat verbindt.
- De geldenaaksebaan voor alle types D en E.

fiets- en voetgangersinfrastructuur in park/bos

Het bospark zelf is zeer permeabel voor fietsers en voetgangers. Enkele parkeergelegenheden zijn voorzien voor gebruikers van het bospark.

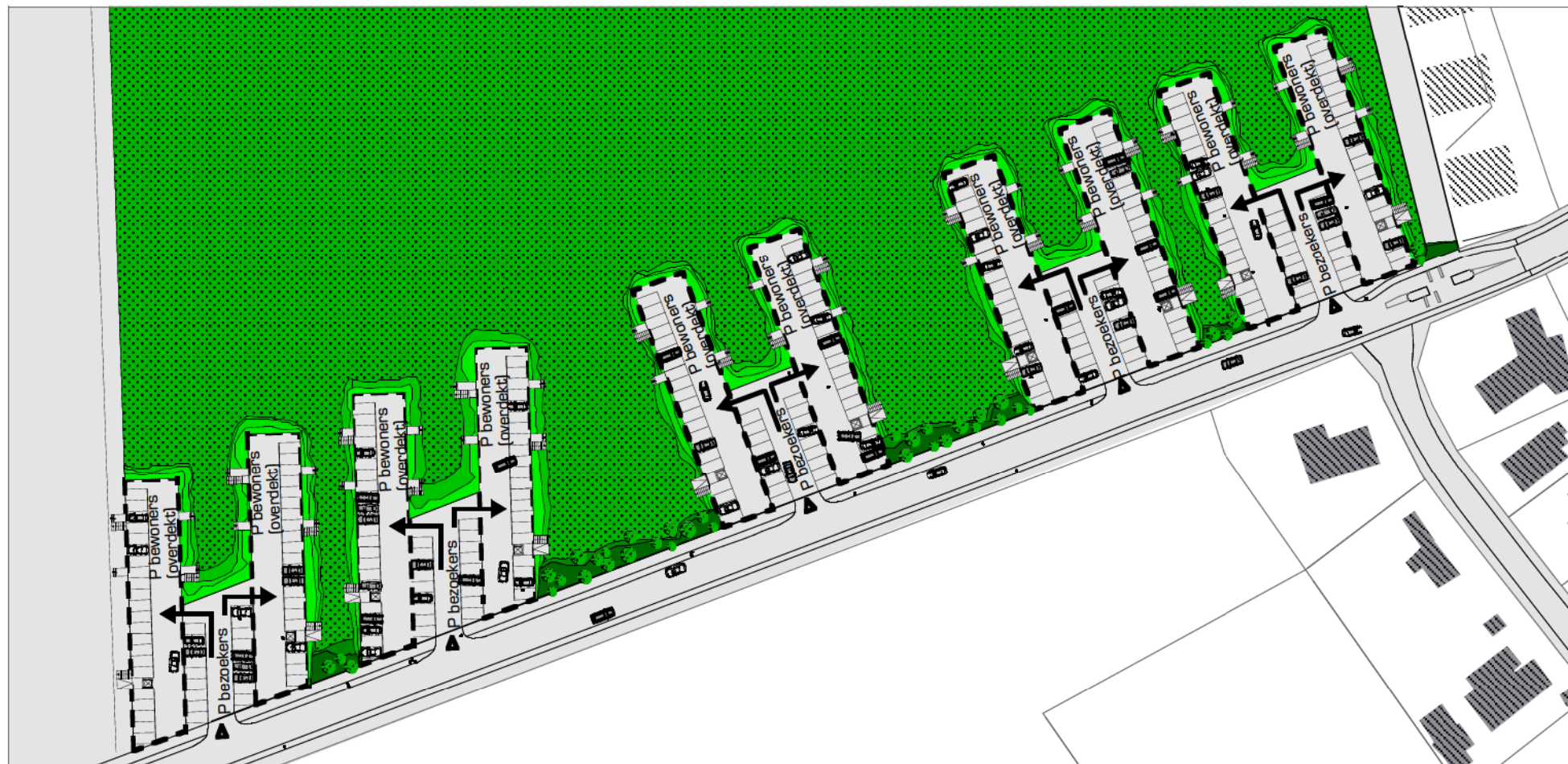
Het bospark is dus toegankelijk voor voetgangers via alle omliggende straten, via de milse weg, en tussen de woonblokken, en ook via de actieve bufferzone. De aanleg van de paden doorheen het bospark zullen in een volgende fase bestudeerd worden. Het idee is in elk geval om zo weinig mogelijk steriele oppervlakten als asfalt aan te leggen, permeabiliteit is belangrijk

Parkeerinfrastructuur

De parkeerplaatsen van de woningen bevinden zich, voor de parkwoningen aan de geldenaaksebaan onder de gebouwen, in open lucht, net onder het huidig maaiveldniveau en worden ontsloten in één van de 2 tussenruimtes tussen de woningen. Dit lijkt een evidente keuze omdat de weg hier enkele meters hoger ligt dan het aangrenzende terrein waar de woningen moeten komen. Daardoor wordt vermeden dat de auto's te diep in het terrein moeten doordringen.

Op de zones tussen de woonblokken worden alternierend parkeerplaatsen voorzien voor de handelsfuncties op de gelijkvloerse straatkanten, wandelaars en voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen zijn plekken met een bepaald soort bomen, waardoor ze een specifieke sfeer uitstralen, en toch natuurlijke trechters vormen naar het achterliggend park. Ze zijn publiek toegankelijk, zodat een overlappend gebruik mogelijk is: in het weekend eerder voor het bospark, op zaterdag voor de handelsfuncties.

De andere tussenzones zijn groene wandelzones, die deel zijn van de corridorfunctie. Dit geldt vooral voor de bredere tussenzones.





2. BOSPARK en PARKWONINGEN

Programma - Evenwicht tussen de verschillende functies

Aantal en type woningen

De parkwoningen dwars op de geldenaaksebaan hebben allemaal een zicht/terras op het park aan de zuid en/of westkant. De woningen die op bredere tussenstroken, of op de bufferzone uitgeven zijn dwars georiënteerd: tzt. leefruimte op zuid met terras en zicht op de groene ruimtes en slaapkamers op noord. De woningen gelegen op de verspringende bovenste 2 verdiepingen zijn 2 per 2 geschakeld en hebben een leefruimte georiënteerd op een groot terras met zicht op het park, en de slaapkamers respectievelijk op noord/zuid naar de smalle tussenruimtes uitgevend. Er werd geprobeerd een grote mixiteit van grote/kleine woningen te bekomen. Ook streven we een gelijkaardige kwaliteit voor de sociale en de koopwoningen na. Het principe laat ruimte voor heel wat creatieve oplossingen binnen de vooropgestelde volumes. Zo kan er met vides gewerkt worden binnen de meeste woningen om de ruimtelijke kwaliteiten te vergroten. Het aantal woningen bedraagt momenteel $3 \times 20 + 7 \times 12 = 144$ woningen.

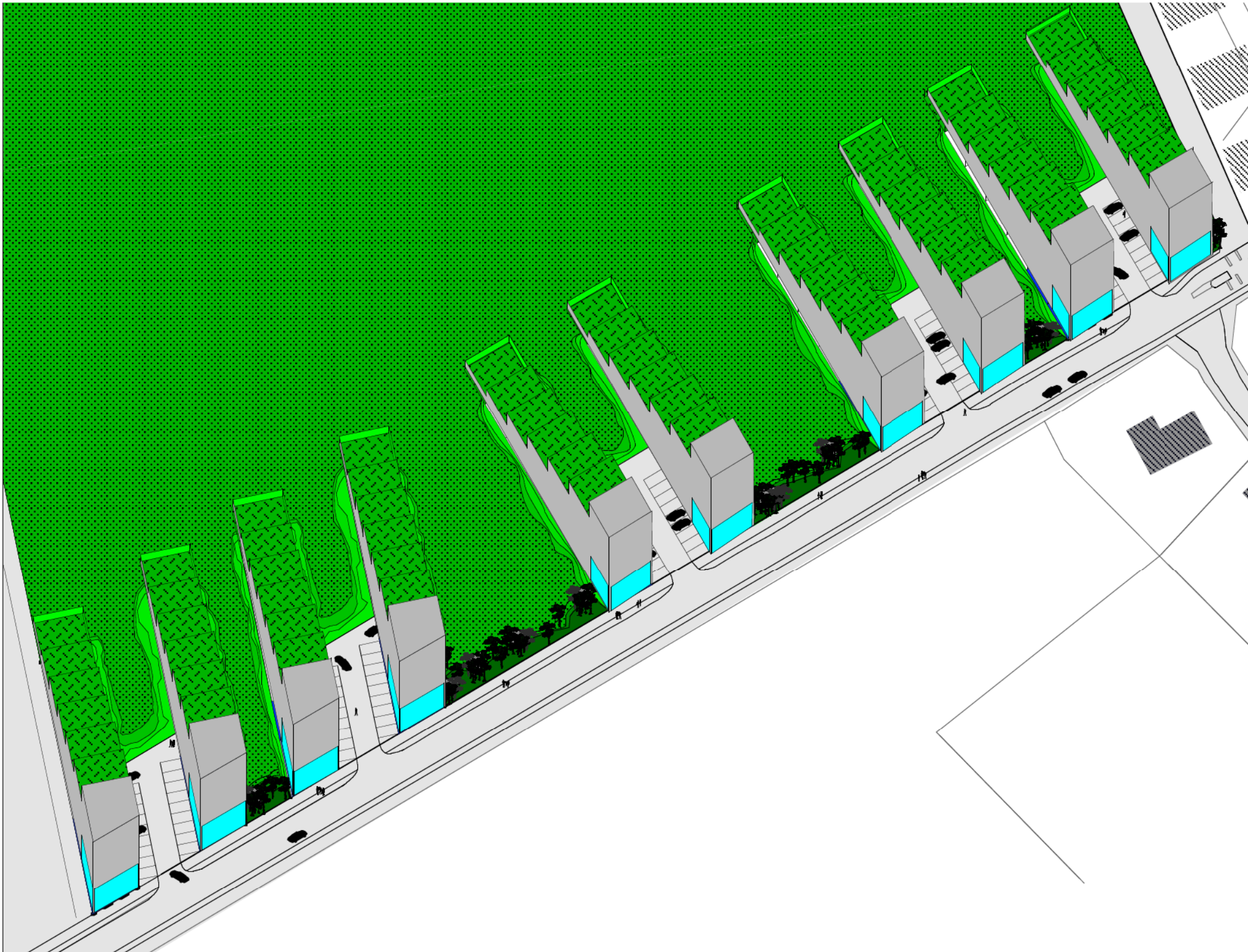
Kwaliteiten woontypologie(n)

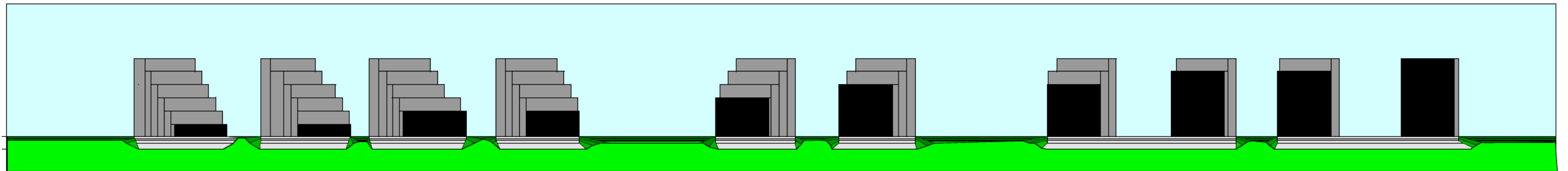
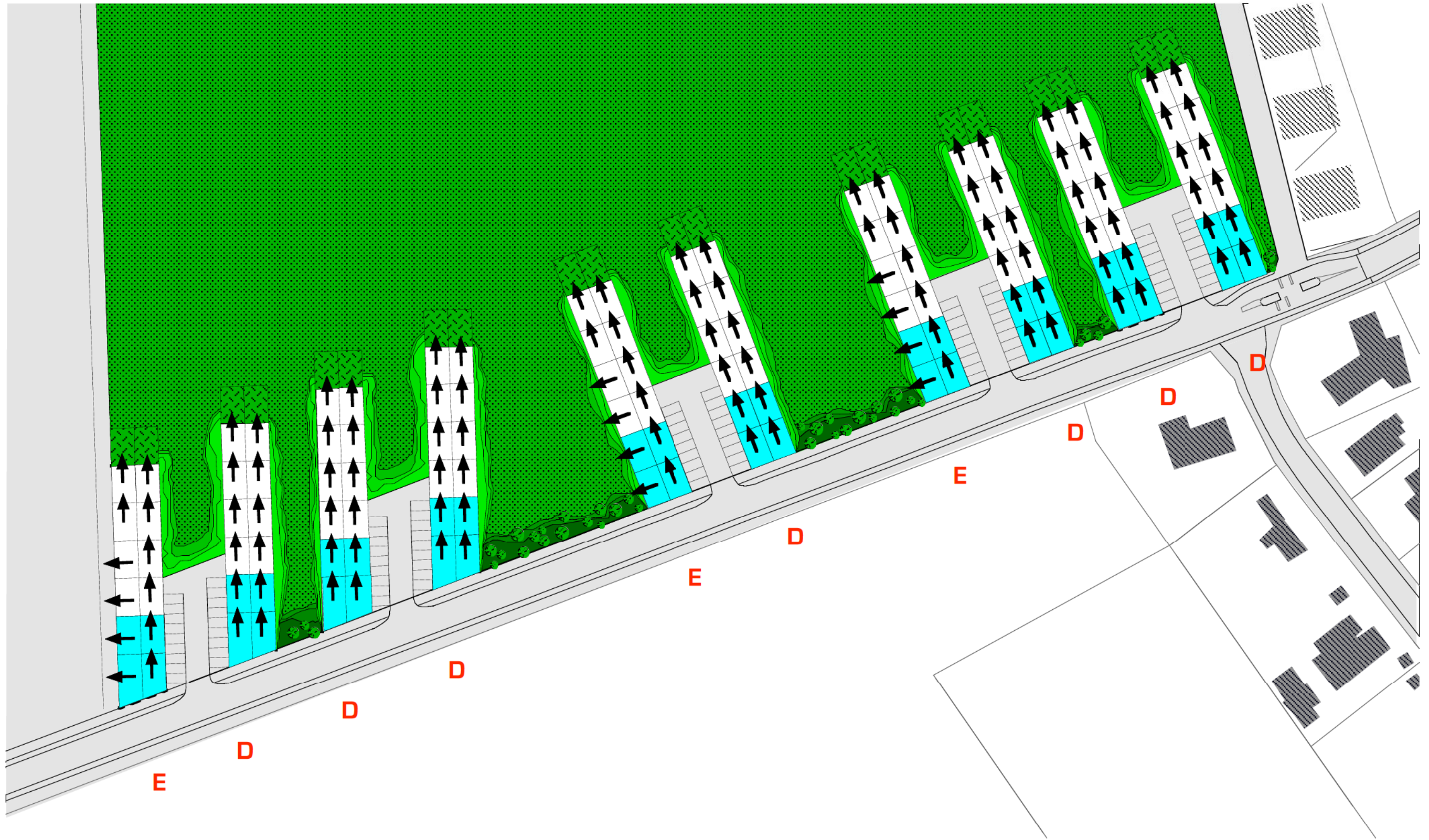
De circulatie tussen straat en leefruimte is een parcours waarbij het stedelijke (auto, winkelen, lawaai, drukte, ...) wordt omgezet in het stille, natuurlijke, contemplatieve op het groen van het bospark.

De woningen zijn als transformatoren tussen het toekomen met de auto onder het gebouw en de woonruimtes die volledig op het park of bufferzones zijn georiënteerd.

Complementaire functies

De onderste niveau's van de woonblokken, die gelegen zijn aan de geldenaaksebaan zijn geschikt voor diensten en handelsfuncties die gelinkt zijn aan het wonen zoals bvb. een wassalon, een nightshop, een bakker, een kleine supermarkt, een videoverhuurwinkel, ... Ook een fitnesscenter en aanverwanten kunnen hier geschikt zijn, vooral aan de kant van de "aktieve bufferzone" tov. de ambachtenzone.





2. BOSPARK en PARKWONINGEN - Deelopdracht woontypologie

Hier zullen wij, in het kader van deze studie, specifiek ingaan op de PARKWONINGEN aan de geldenaaksebaan

Inplanting en orientatie

De woningen zijn met hun leefruimtes allemaal gericht op het zuiden via terrassen of op het westen via grote dakterrassen.

Toegang / bereikbaarheid

De woningen zijn met de auto bereikbaar via de geldenaaksebaan vanwaar men langs 1 op de 2 tussenzones de onderliggende parkeerruimte kan bereiken. Deze ligt in openlucht, en zeer lichtjes ingegraven tov. het natuurlijke terrein. Een berm langs de geldenaaksebaan zorgt er immers voor dat het terrein "duikt" naast de weg. Dit heeft tot gevolg dat de handelsfuncties langs de baan op het niveau van de straat liggen, evenals het gelijkvloers niveau van de woningen. Op natuurlijke wijze wordt de privacy geregeld van de gelijkvloerse woonruimtes.

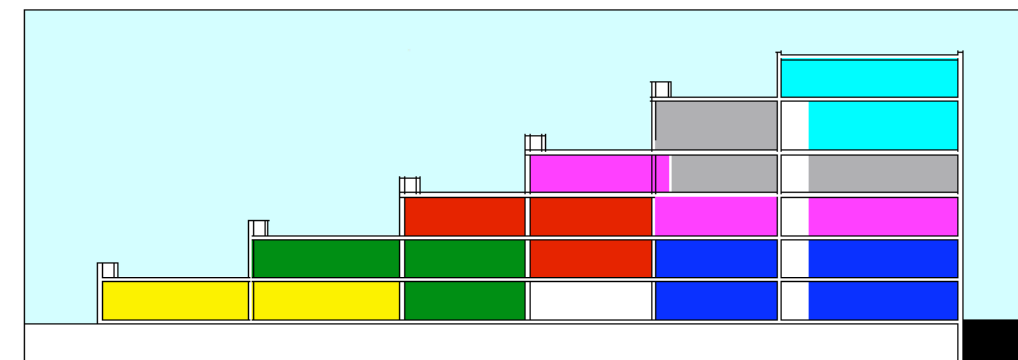
Organisatie van de woning

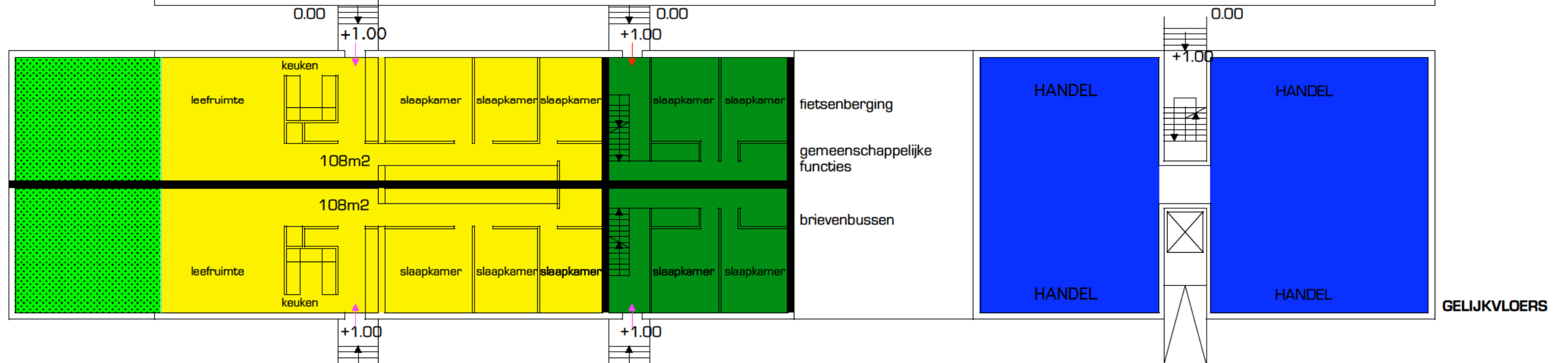
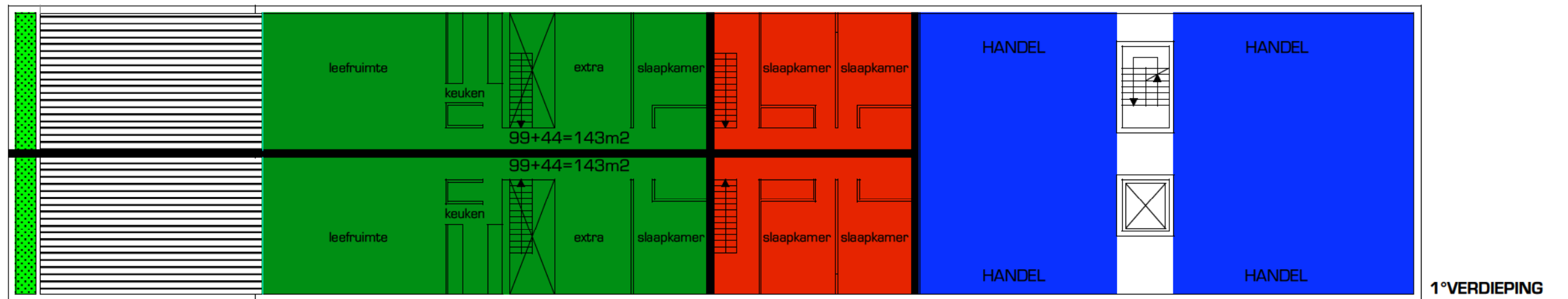
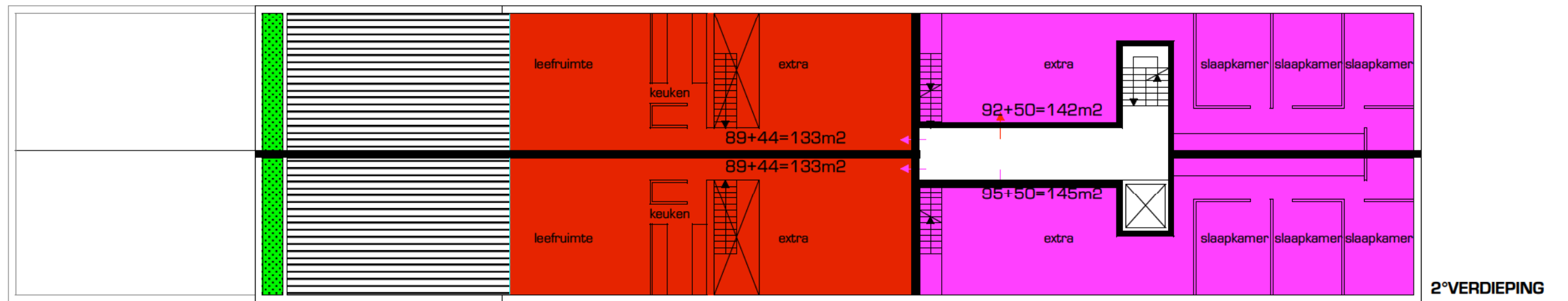
WONINGEN met TERRASSEN op WEST: de woningen zijn samengesteld uit eenheden van 5mx±10m omringd door de dragende wanden. Afhankelijk van de plek en de situatie kunnen deze modules in lengte worden gereduceerd tot 8 of 9 meter. De woningen zijn samengesteld uit minimum 2 modules: de leefruimte/keuken, en de nachtmodule. Een extra vrij in te delen module kan de woning verrijken met persoonlijk gewenste functies zoals bvb. atelier, extra slaapkamer, videgedeelte, strijkkamer, bureau, ... De 2° en 3° module kunnen ook opgedeeld worden.

Binnen deze randvoorwaarden kunnen vides worden ontworpen, omdat bijna alle woningen duplexen zijn. Ook de trappartijen kunnen worden aangewend voor meer ruimtelijkheid in de woning.

Alle woningen hebben minstens 2 orientaties.

WONINGEN met TERRASSEN op ZUID: deze woningen (niet uitgetekend) zijn gericht op de brede bufferstroken, en zijn samengesteld uit eenheden van 5mx±12m omringd door de dragende wanden. Deze woningen zijn gericht op het zuiden met hun leefruimtes en een terras en hebben slaapkamers naar het noorden gericht. Ook hier kan extra ruimte de woning verrijken met persoonlijk gewenste functies zoals bvb. atelier, extra slaapkamer, videgedeelte, strijkkamer, bureau, ...





Kwaliteit van de buitenruimte

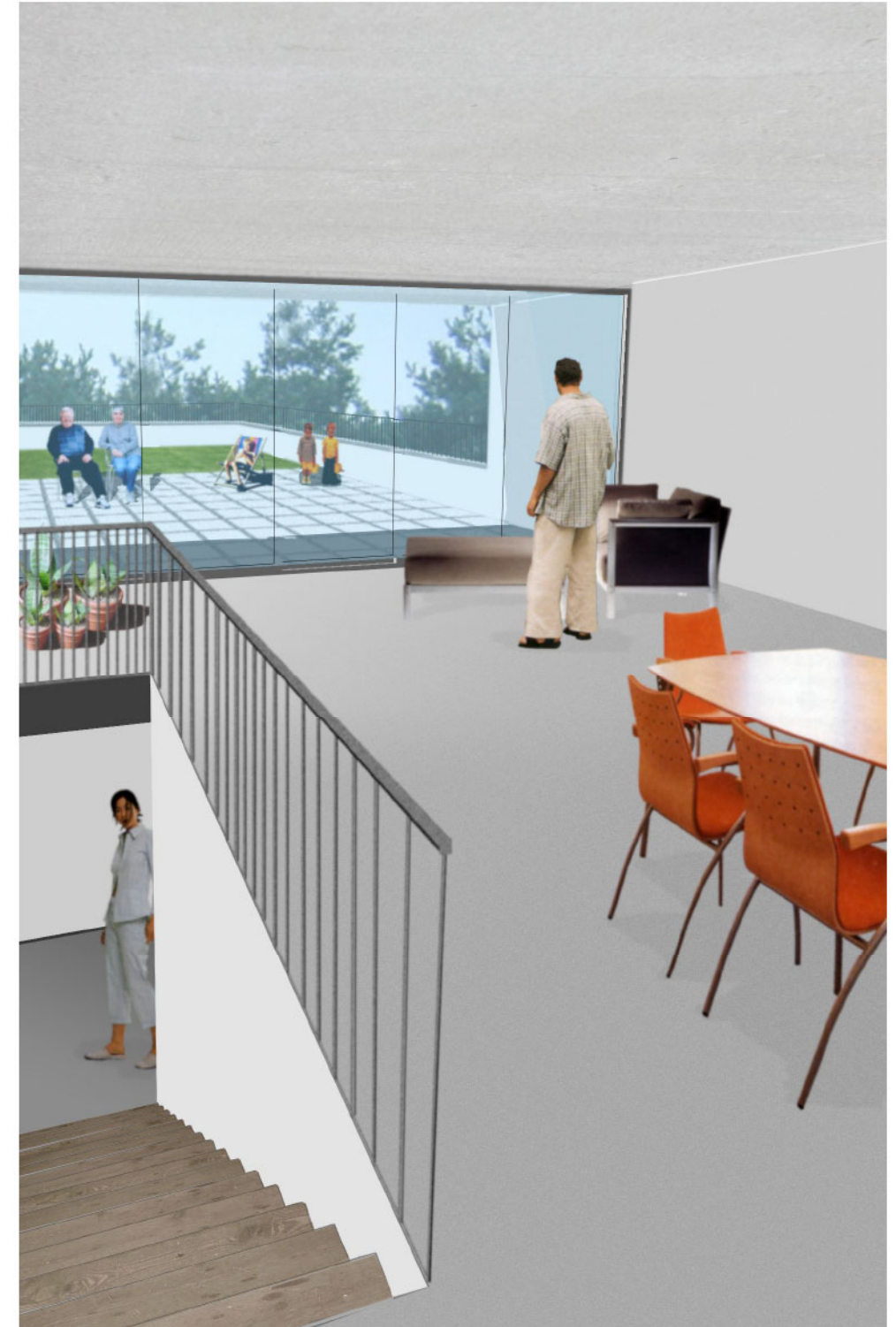
Elke woning heeft een buitenruimte; een dakterras op het westen, een terras op het zuiden of een tuin op het westen. Bij de terraswoningen wordt de privacy tussen terrassen geregeld door brede beplante borstweringen. De beplantingen ervan dragen bij tot de groene impressie van het "oplopende" park.

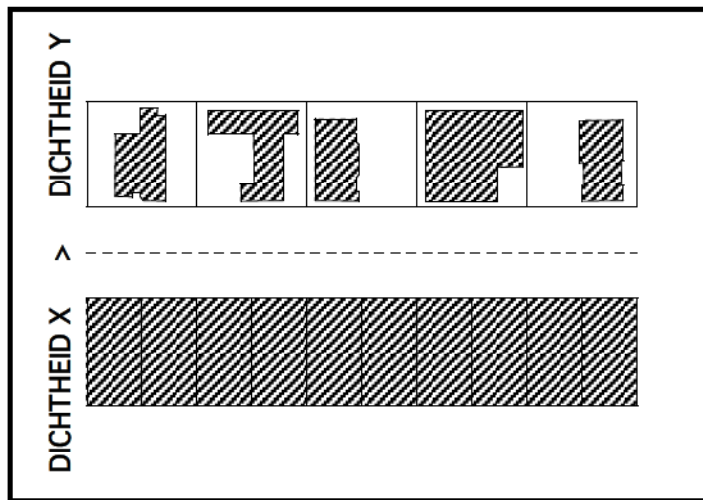
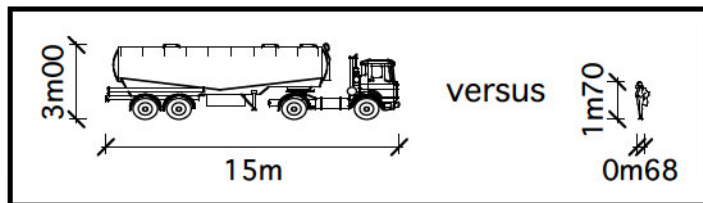


**2. BOSPARK en PARKWONINGEN -
Deelopdracht woontypologie**









3. AMBACHTENZONE - Verdichtingprincipes leiden tot het inrichtingsplan

optimalisatie van het ruimtegebruik (dichtheidsgraad): middelen om tot een hoge dichtheid te komen

In verband met de dichtheidsgraad valt op dat zoals in vele transferia met twee totaal verschillende schalen moet gewerkt worden (cfr. schaal 1 mens-1m tov. truck-15m) (draaicirkel van de mens cfr draaicirkel van een vrachtwagen $\varnothing 27m$). Om deze twee schalen in één plan te verzoenen kan je alles dimensioneren op de grootste schaal. Dat geeft een "oversized" gevoel voor de kleine schaal.

Het ruimtegebruik kan o.i. geoptimaliseerd worden met een grotere dichtheid tot gevolg door de bedrijven in te planten volgens een rijtypologie. Twee gevels kunnen toegankelijk zijn, één van deze twee zijden laat modificatie, uitbreiding, stockage, ed... toe.

stedenbouwkundig ontwerp

Wij stellen voor deze twee schaalniveau's uit elkaar te halen en ertussen de bedrijvenzones te definiëren.

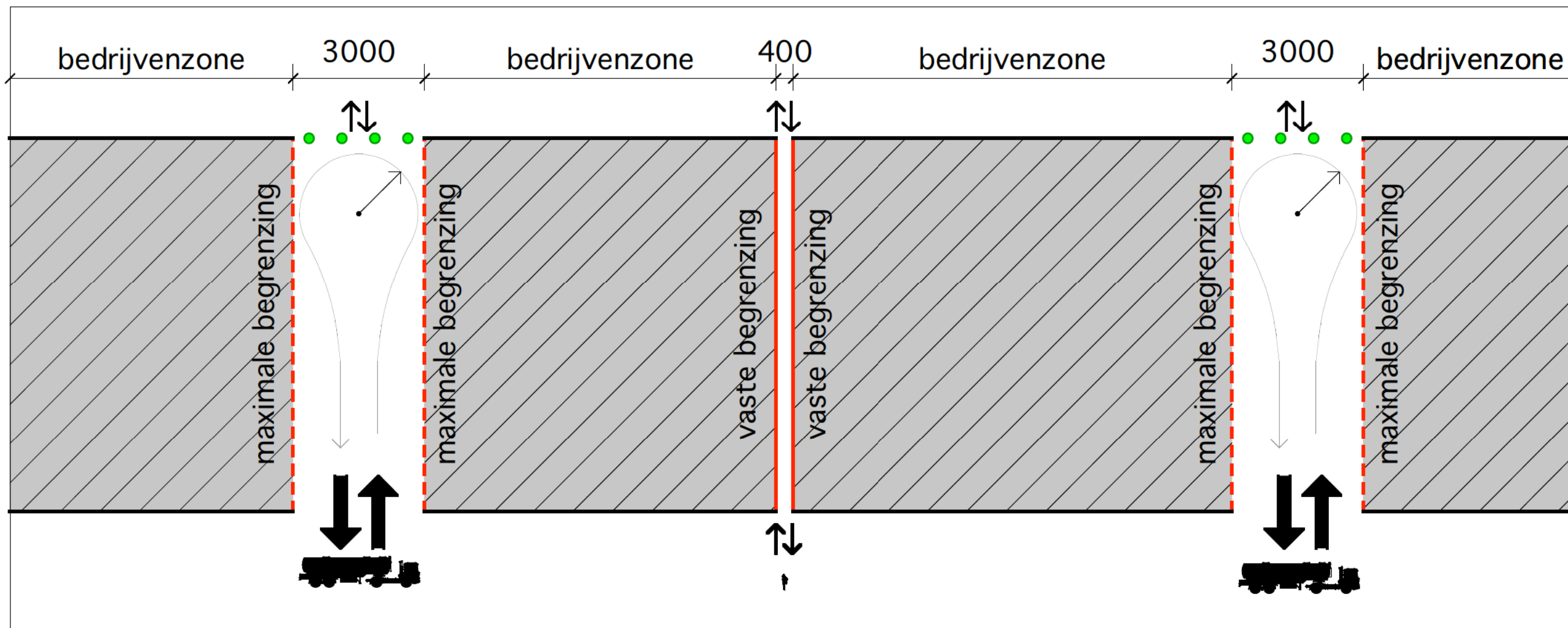
De bedrijven hebben zo geen voor- en achterkant, maar een grootschalige en een kleinschalige kant.

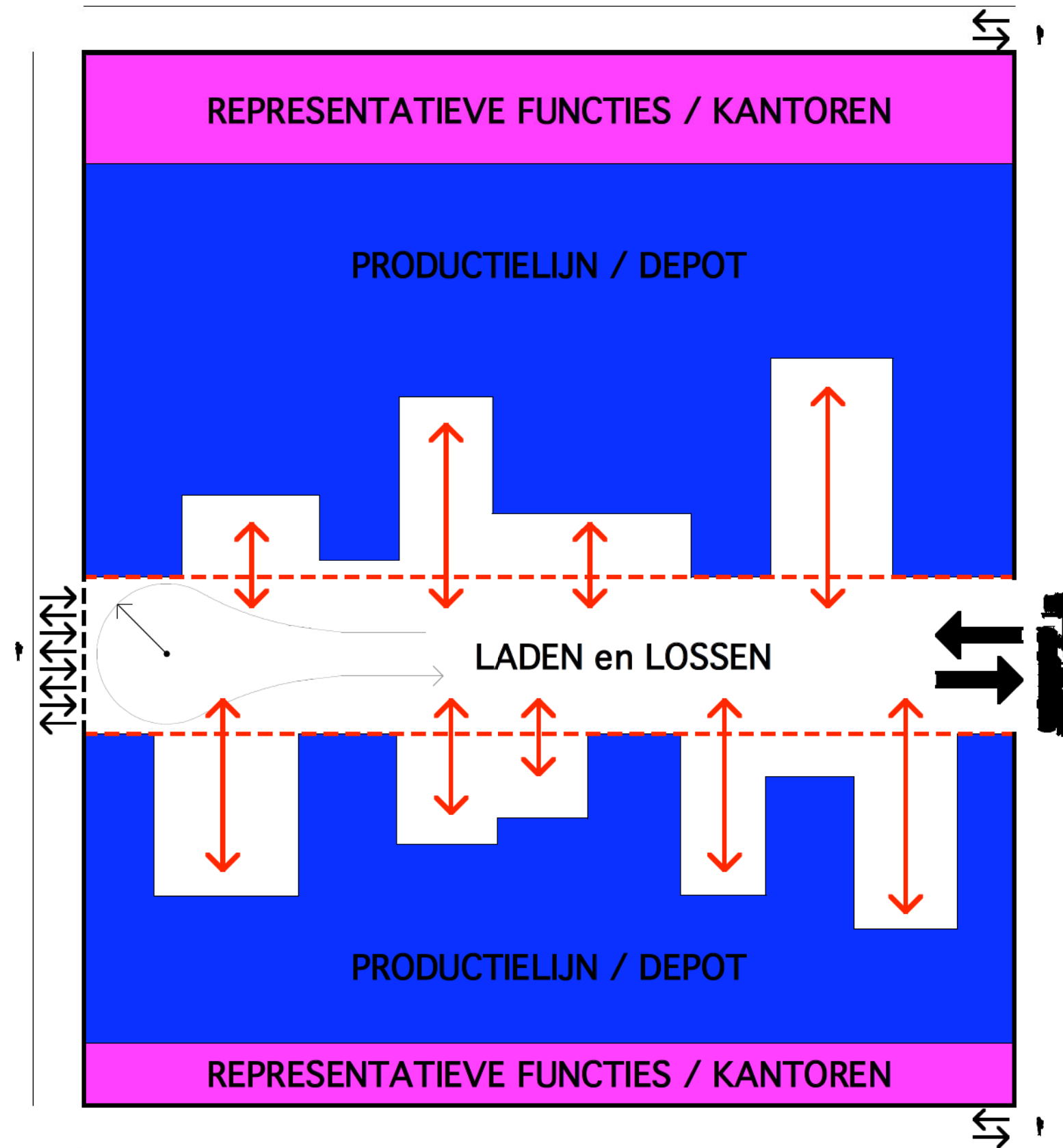
De open ruimtes worden volgens deze twee schalen gedimensioneerd, waardoor de kwaliteit ervan kan aangepast worden aan de gebruiker ervan. Zo zijn de tussenruimtes of grootschalig en voorzien op zwaar verkeer, uitgevend op de ontsluitingswegen, of kleinschalig en uitgevend op de actieve bufferstrook en de ontsluitingswegen.

De tussenruimtes voor groot verkeer worden gevormd door de bedrijven zelf. Zo kunnen aan deze kant uitbreidingen plaatsvinden, buitenstockage, leveringen, ... Deze varieert in de tijd en wordt als een veruitwendiging van de activiteit.

Er wordt een kritische breedte vastgelegd van de grootschalige ontsluitingen die bepaald worden door de draaicirkels van het zware verkeer. Tot aan deze kritische breedte van de ruimte kunnen bedrijven bijbouwen, stockeren en stapelen, ... de ruimte gebruiken. De begrenzingen van deze grootschalige ontsluitingen zijn dynamisch, want in de tijd aanpasbaar.

Aan de andere zijde is een smalle ontsluitingsstrook voorzien, waarvan de begrenzingen vastliggen.





3. AMBACHTENZONE - Verdichtingsprincipes leiden tot het inrichtingsplan

volumetri van de bebouwing

Elk bedrijf heeft een kavel met twee gemene gevels. De eindkavels hebben slechts 1 gemene gevel. De breedte van deze kavels kan gemoduleerd worden in functie van de gevraagde oppervlakte. Een kritische minimale breedte van de overblijvende kavels wordt gedefinieerd vòòr de commercialisering.

In deze fase zijn we ervan uitgegaan dat de bedrijven voornamelijk productieinfrastructuur nodig hebben. Wij stellen een basishoogte van de gebouwen voorop die twee niveau's kantoren (+ eventueel punctueel 1 extra op de daken) kan bevatten, of één niveau productiehal, depot, stockage ed. Deze zou ±6m bedragen, maar is fijn te stellen in functie van de verdere bestudering van dit onderwerp. Verder kunnen er punctueel extra verdiepingen toegelaten worden aan de kleinschalige kant. De precieze volumestudie dient verder onderzocht in functie van de gevraagde typologieën.

De volumetri van de bebouwing op deze kavels is verder onderworpen aan de volgende regels (verder te verfijnen na diepgaander onderzoek):

- Aan de kleinschalige kant: rooilijn te volgen, en hoogte ligt vast (+ eventuele extra volumes).
- Aan de grootschalige kant: volledige vrijheid, mits men buiten de kritische breedte van de grootschalige ontsluitingen blijft, en onder de maximale hoogte.
- Aan de vrijstaande zijgevels langs de oost-west-hoofdontsluitingen of -paden: dito aan kleinschalige kant.

Men krijgt een rijtypologie, waarbij een soort van "voorgevel" naar de voetgangersontsluitingsstrook gericht is. Langs deze kleinschalige ontsluitingen worden verplichte rooilijnen en bouwhoogtes vastgelegd.

De bedrijven zijn de overlappingszones tussen de kleine en de grote schaal.=> **Thema: Overlappen=begrenzen**

indeling en organisatie

Uitgaande van de bovenstaande bepalingen zullen de kleinschalige ontsluitingen gericht zijn naar de voetgangers, bezoekers, fietsers, personeel, ... De hoofdtoegangen van de bedrijven zullen zich hier bevinden. Het lijkt logisch de eerder representatieve functies, zoals de ontvangstruimtes, kantoren, de showrooms, etalages, ed... aan deze zijde te ontsluiten en te ontwikkelen. In de voorziene maximale hoogte kunnen 2 niveau's ondergebracht worden, vermeerderd met punctuele een extra niveau.

Op de delen van de kavels aangrenzend aan de grootschalige ontsluitingen kan de productie, het laden en lossen, het stockeren, het parkeren voor personeel, ed. plaatsvinden. De gebouwen die hiervoor nodig zijn moeten niet tot aan de ontsluiting komen. Er is dan ook geen verplichte rooilijn voorzien. Teneinde de capaciteit van de grootschalige ontsluitingen te garanderen worden deze begrensd door een kritische bouwlijn die niet kan overschreden worden. Op termijn zal de bedrijvigheid deze kritische bouwlijn steeds dichter benaderen (activiteitsmeter?).

De bestaande grootschalige functies zoals de electriciteitscentrale en de schaatsbaan worden geïncorporeerd in de indeling van de bedrijvenblokken. Hiervoor zullen specifieke randvoorwaarden worden voorgeschreven.

De parkeerplaatsen voor het personeel worden zoveel mogelijk op de daken georganiseerd. Hiertoe kunnen gemeenschappelijke hellingen worden aangelegd per blok indien nodig. De daken die niet voor parkeren worden gebruikt moeten groendaken zijn om de buffercapaciteit voor regenwater te verhogen.

kwaliteit van de open ruimte

De open ruimte binnen de ambachtenzone wordt, zoals gezegd, vnl. gedefinieerd door de twee ontsluitingssystemen: kleinschalige en grootschalige noord-zuid-assen die aantakken op de hoofdontsluitingslus van de ambachtenzone. Uitgaande van deze twee gedefinieerde schalen wordt ernaar gestreefd om de open ruimtes een aangepaste kwaliteit te geven in functie van die schaal, die in een verdere fase verder kan gedefinieerd en geïllustreerd worden.

De grootschalige assen laten kleinschalige permeabiliteit toe naar de actieve bufferzone. De kleinschalige ontsluitingen zijn verbonden langs de actieve bufferzone via een smalle oost-west-weg die als voetgangersgebied ingericht wordt. Ten zuiden van de nieuwe ambachtenzone wordt een gelijkaardige verbindingsweg aangelegd.

Dit onderdeel moet ook verder bestudeerd worden in het kader van comfort tov. de windbelasting.

Begrenzingsen

Zoals al aangehaald in het voorgaande en zoals schematisch weergegeven in de doorsneden zijn de kleinschalige noord-zuid-ontsluitingen begrensd door de gevels van de bedrijfsgebouwen, waarvoor in latere fase een aantal bepalingen zullen opgesteld worden. Deze gevels zullen de communicatieve gevels zijn van de bedrijfsgebouwen. Wij zijn dan ook geen voorstander van strikte regelgeving ivm. materiaalgebruik. Enkel de gabarieten, en aansluitinghoogtes van dakranden kunnen vastgelegd worden (bvb. rijwoningen `50 Linkeroever, ...)

De begrenzing van de grootschalige noord-zuid-ontsluitingen worden gevormd door poorten, leveringsplatforms, ed... Hier kan een zekere transparantie vooropgesteld worden, waardoor de productie zich naar deze zones toont. Deze begrenzingen zijn variabel in tijd en ruimte.

De oost-westontsluitingen krijgen gelijkaardige voorschriften als de kleinschalige ontsluitingen.

Tussen de grootschalige ontsluitingen en de oost-west-wegen aan de actieve bufferzone in het noorden, en aan de bestaande ambachtenzone in het zuiden worden rijen bomen geplant die enkel kleinschalige permeabiliteit toelaten en tegelijkertijd een scherm/filter vormen naar de omgeving.

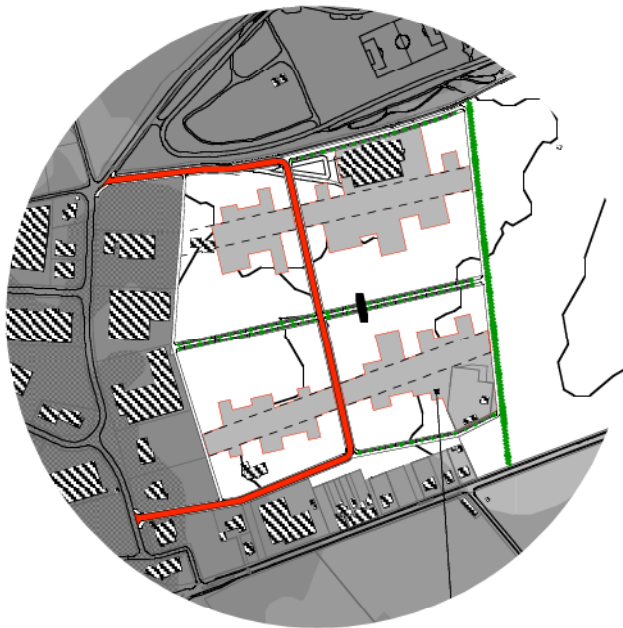
Parkeerinfrastructuur

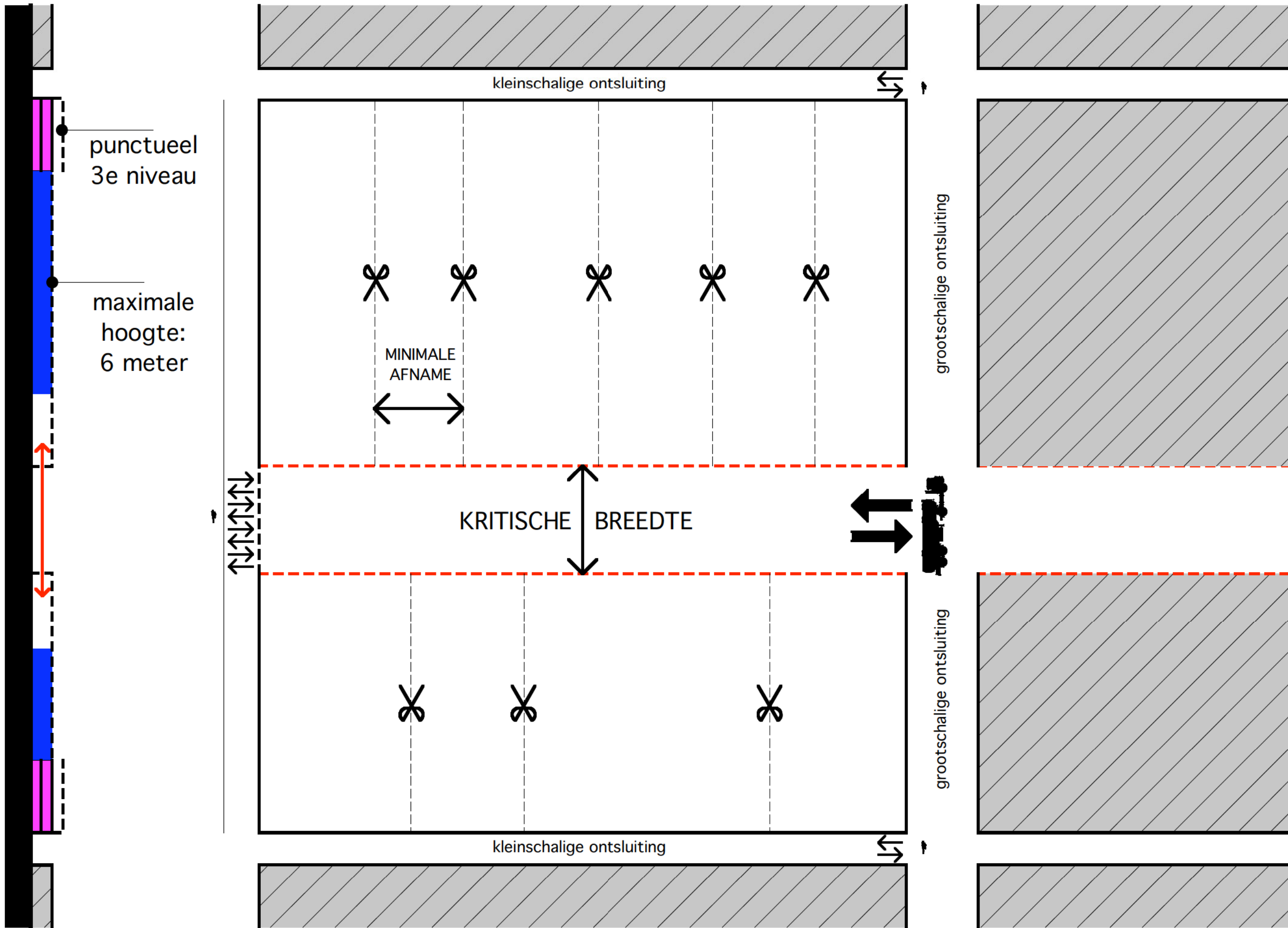
In de ambachtenzone worden verschillende niveau's van parkeerinfrastructuur voorzien:

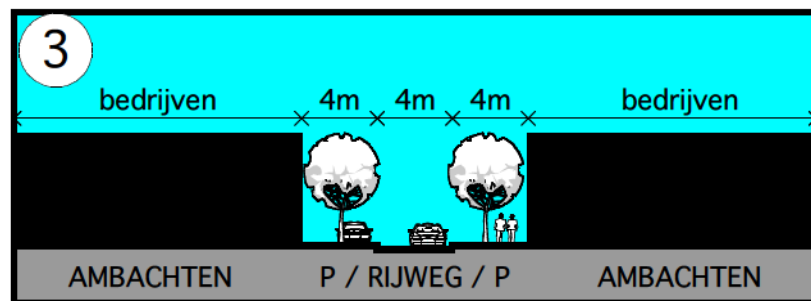
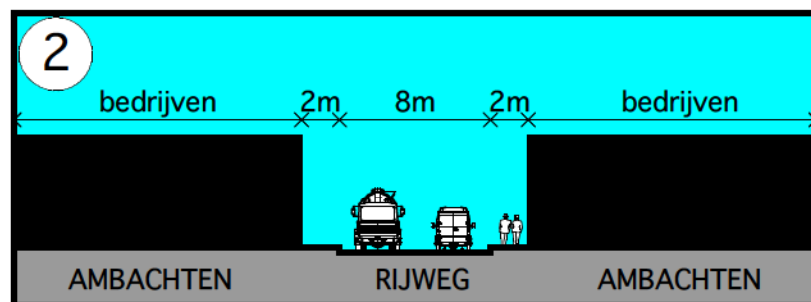
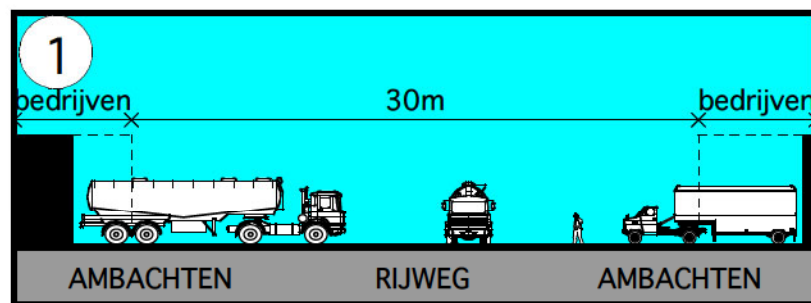
- parkeren personeel: op de daken vanaf een bepaald aantal (in volgende fase, na financiële haalbaarheidsstudie te bepalen), kleine aantallen mogelijk op het eigen terrein van het bedrijf, ontsluiting langs de grootschalige ontsluitingsassen,
- parkeren bezoekers ambachtenzone: langs de kleinschalige noord-zuid-ontsluitingen op de openbaar domein tot een bepaald aantal/lengte weg (in volgende fase, na financiële haalbaarheidsstudie te bepalen), bijkomende plaatsen op het terrein zelf, in het gebouwde volume geïncorporeerd.

De parkeerplaatsen op het openbaar domein kunnen ook gebruikt worden door bezoekers van het bospark, en van de actieve bufferzone.

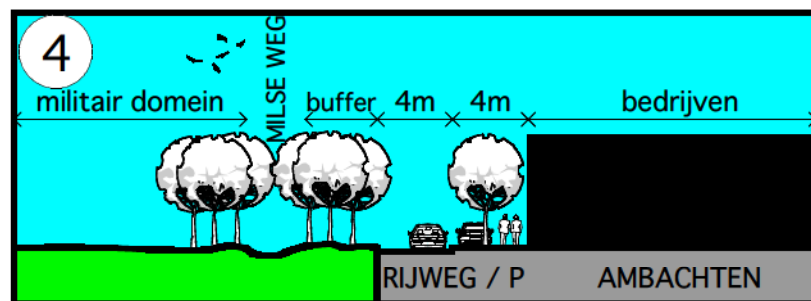
Voor de schaatsbaan worden binnen de zone tussen grootschalige en kleinschalige ontsluiting parkeerplaatsen voorzien, die toegankelijk zijn vanuit één van deze twee ontsluitingen.



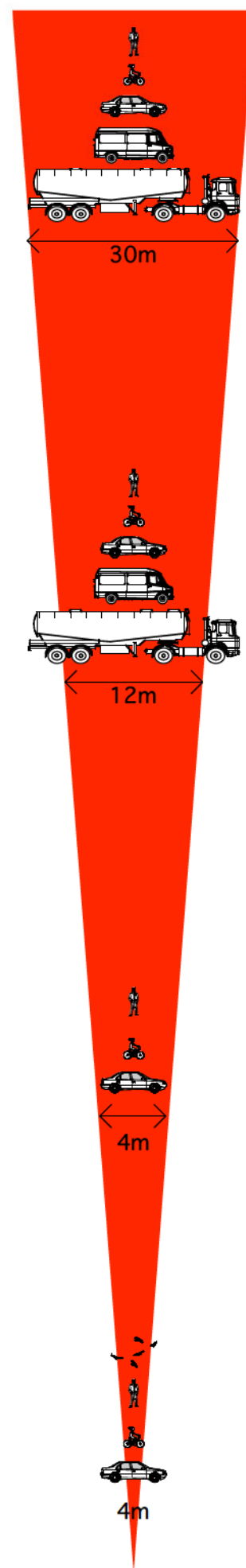




5 analoog zonder parkeerplaatsen



analoog voor:
grenszone en buffer Geldenaaksebaan



3. AMBACHTENZONE - ontsluiting

ontsluiting voor het wegverkeer

De Ambachtenlaan is de voornaamste ontsluiting van de reeds bestaande ambachtenzone. Hierop voorzien wij de aantakking van een extra lus zodat de toekomstige ambachtenzone langs deze Ambachtenlaan ontsloten wordt. Een geschikte plek dient hiervoor gevonden te worden na grondige studie in een volgende fase. De Ondernemingenweg (eventueel te verbreden) vormt één kant van deze nieuwe lus. Aan de andere kant dient tussen de Sterretjes en Weleda indien mogelijk een aantakking gemaakt te worden. Zoniet dient ten zuiden van de Peugeotgarage een aansluiting gemaakt te worden naar het kruispunt van de Geldenaaksebaan.

extra belasting Geldenaaksebaan

In het eerste scenario kan de Geldenaaksebaan volledig gevrijwaard worden van grootschalig ontsluitingsverkeer van de ambachtenzone. In het tweede geval is het laatste stukje Geldenaaksebaan te verbreden naar het kruispunt met de Meerdaalboslaan toe, met een extra al dan niet aparte rijstrook. De verbreding van de weg t.p.v. dit grote kruispunt met lichten, kan verlengd worden naar het noorden toe tot aan de aantakking met de invalsweg van de ambachtenzone, zodat deze het doorgaand gedeelte van de Geldenaaksebaan niet stoort.

wandel- en fietsvoorzieningen

Een hele reeks paden 'irrigeren' de ambachtenzone en maken doorsteken mogelijk voor voetgangers en fietsers. In de bufferzone tov de woningen langs de Geldenaaksebaan is zo'n pad voorzien. De smalle ontsluitingsstroken geven aan beide zijden uit op een pad, zo ook tussen de huidige ambachtenzone en de nieuw geplande zone. Naar de Geldenaaksebaan zijn "zachte" ontsluitingen voorzien nabij de Peugeotgarage, en langs de electriciteitscentrale. De schaatsbaan wordt opgenomen in de ambachtenzone en takt ook aan op de Milseweg voor "zacht" verkeer.



3. AMBACHTENZONE - Flexibiliteit

ruimtelijk (verscheidenheid m.b.t. gebouwtypologieën en architecturale eisen)

In het voorgestelde concept wordt de verscheidenheid m.b.t. benodigde ruimte mogelijk gemaakt door de flexibele breedte die per lot kan gekozen worden (met de beperking van een minimale kritische breedte). De dieptes van de blokken zijn allemaal verschillend waardoor ook deze bijdragen tot grote verscheidenheid in grondoppervlakte per lot.

Wij hebben een hoogte van 6m + extra punctuele volumes (nodig bij dakparkeren) vooropgesteld. Het spreekt vanzelf dat binnen de voorgestelde lay-out ook grotere hoogtes mogelijk zijn voor kantoor typologieën, indien dit nodig zou zijn. Het is belangrijk te vermelden dat dit voorstel verder kan gespecificeerd worden in functie van specifiekere randvoorwaarden. Ook in de tijd kan de aanpassing van de voorschriften mogelijk gemaakt worden in functie van de evolutie in de sector.

in de tijd (uitbreidingsmogelijkheden voor de bedrijven / evolutie van de sector)

In het voorgestelde plan kunnen bedrijven uitbreiden aan de "productie"- of grootschalige zijde. Deze uitbreidingen en evoluties in de tijd bepalen het uitzicht en de omvang van de grootschalige ontsluitingen, tot aan de kritische breedte, die bepaald wordt in functie van de diepte van de loten na een haalbaarheidsstudie. Dit biedt het voordeel dat de dichtheid aan de kleinschalige ontsluitingen onmiddellijk bereikt is en enkel aan de grootschalige ontsluitingen variabel is.

Zoals hierboven al aangehaald blijft het mogelijk de voorschriften voor de volumetri, materialen, hoogtes, gabarieten ed. aan te passen in functie van de evolutie van de sector.

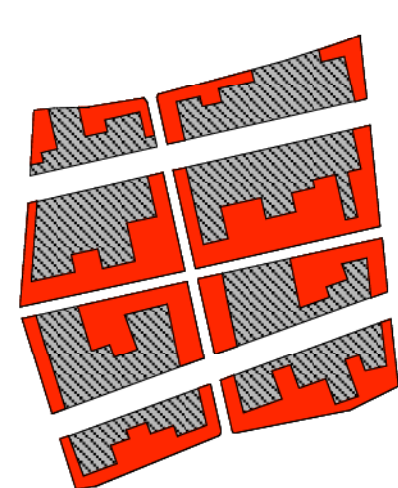
functioneel (bedrijven met een grote waaier aan activiteiten)

Variabele dieptes tussen de verschillende blokken, gaande van ..., gekoppeld aan een breedte per kavel "à la carte" geeft een grote variëteit aan oppervlaktmogelijkheden. Ook de voorschriften voor volumetri, ed. kunnen verder gespecificeerd worden, blok per blok, waardoor ook een grote waaier aan typologieën, en dus activiteiten er kan plaatsvinden. De basisstructuur is strikt. De invulling kan zeer flexibel evolueren, ...

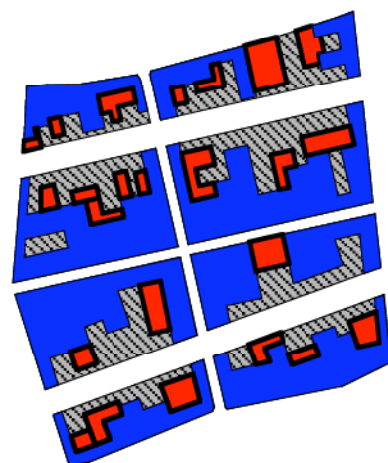
Oppervlaktes

De maximaal bebouwbare oppervlakte bedraagt 127000m².

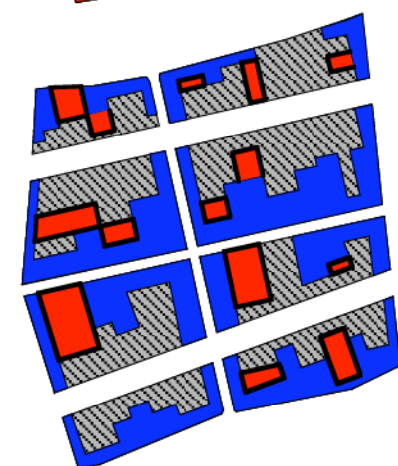
EVOLUTIE in de TIJD



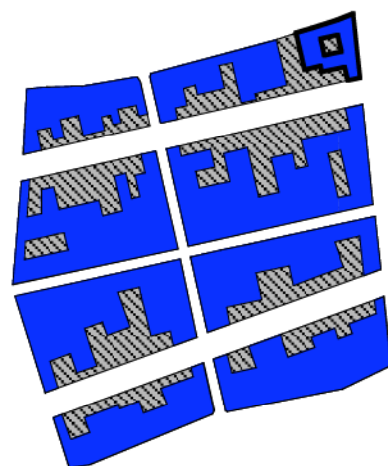
2005



2008

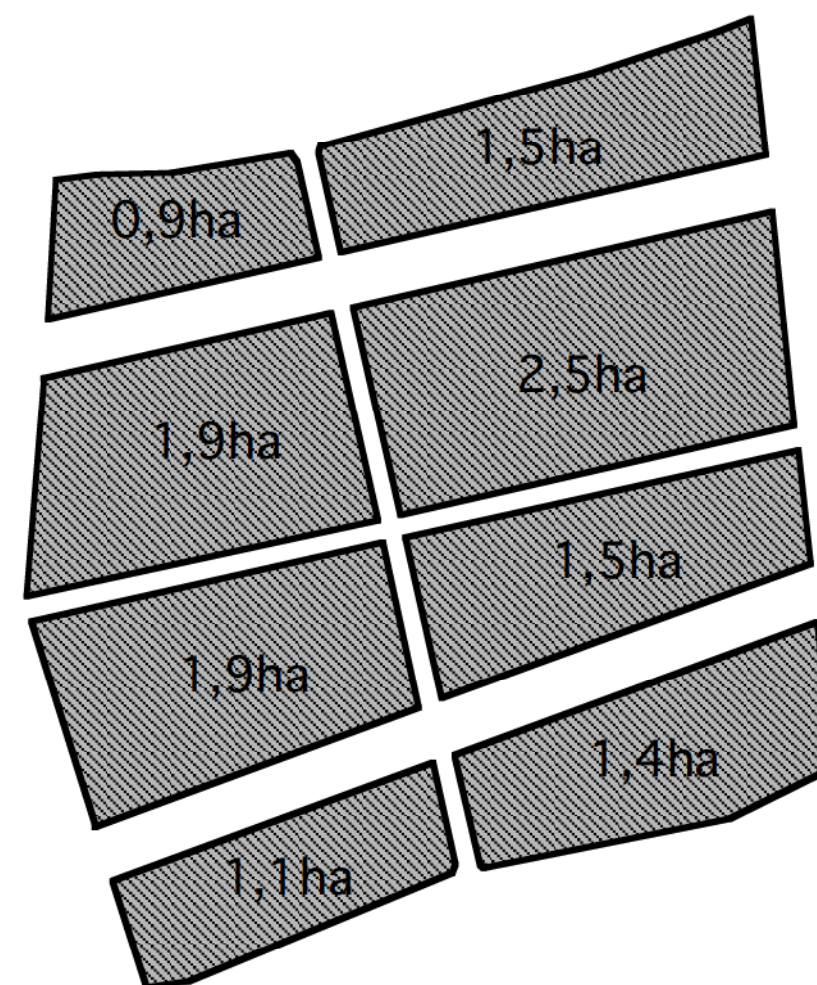


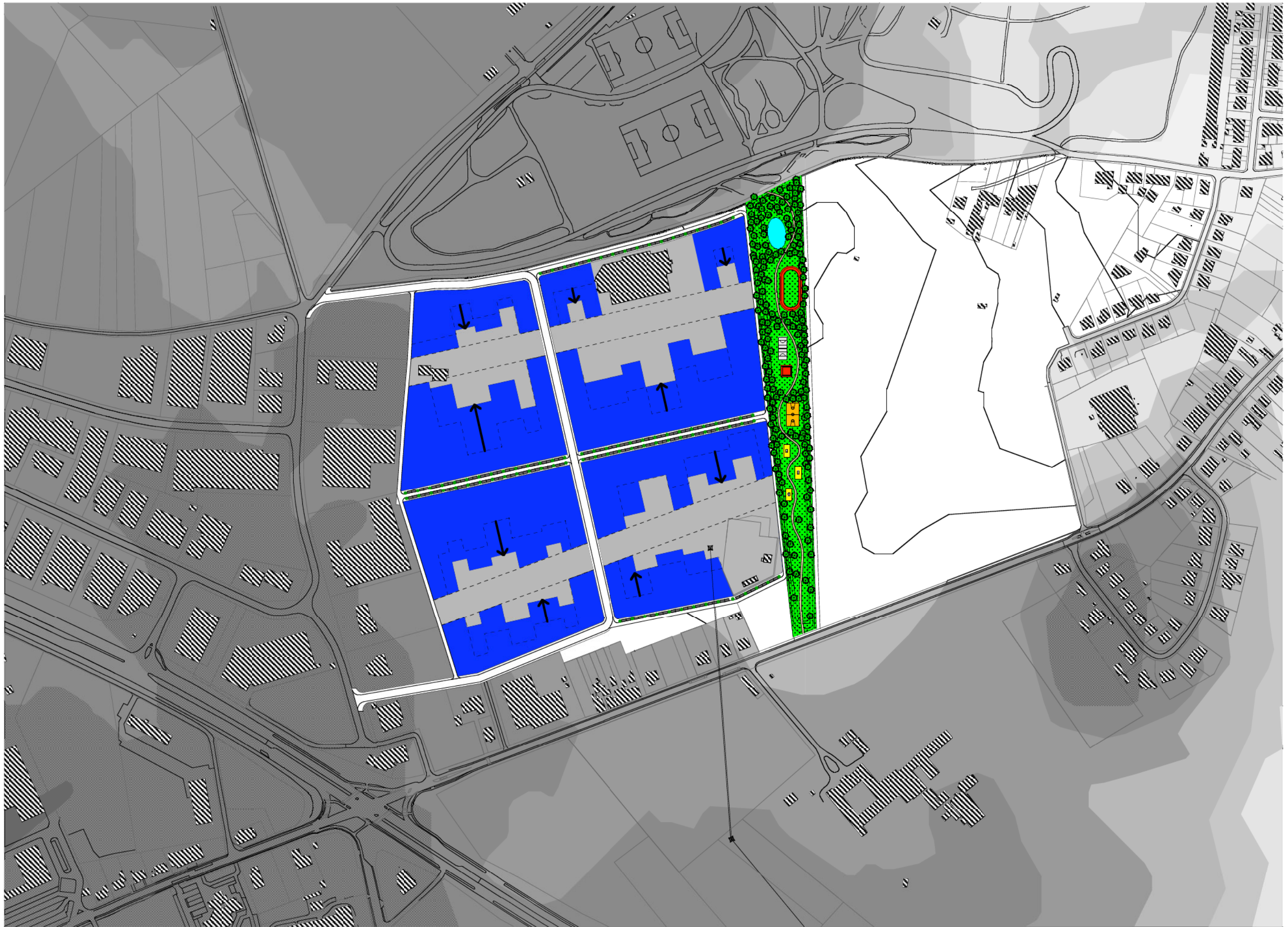
2006



2010

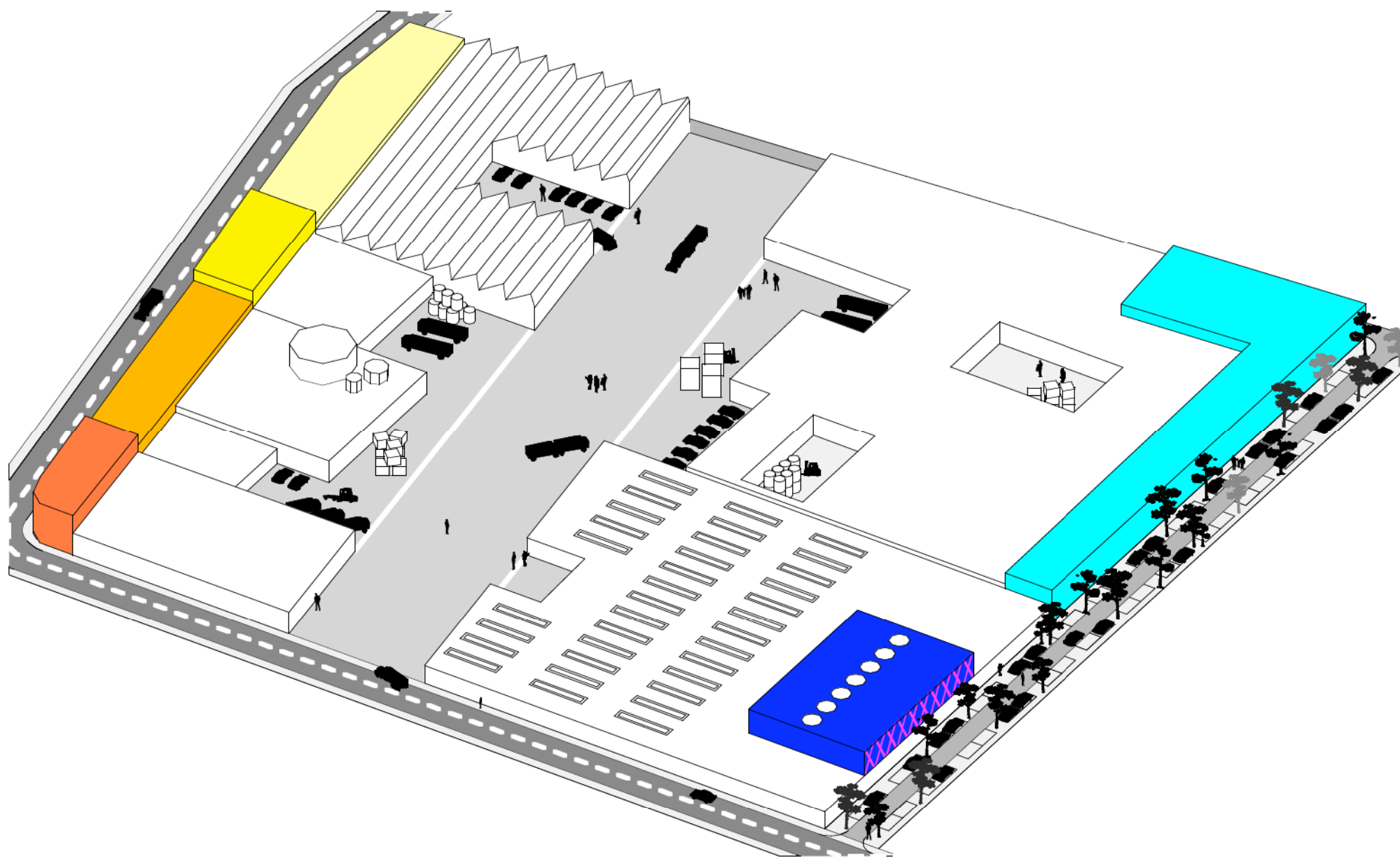
12,7ha = TOTAAL BEBOUWBAAR OPPERVLAK



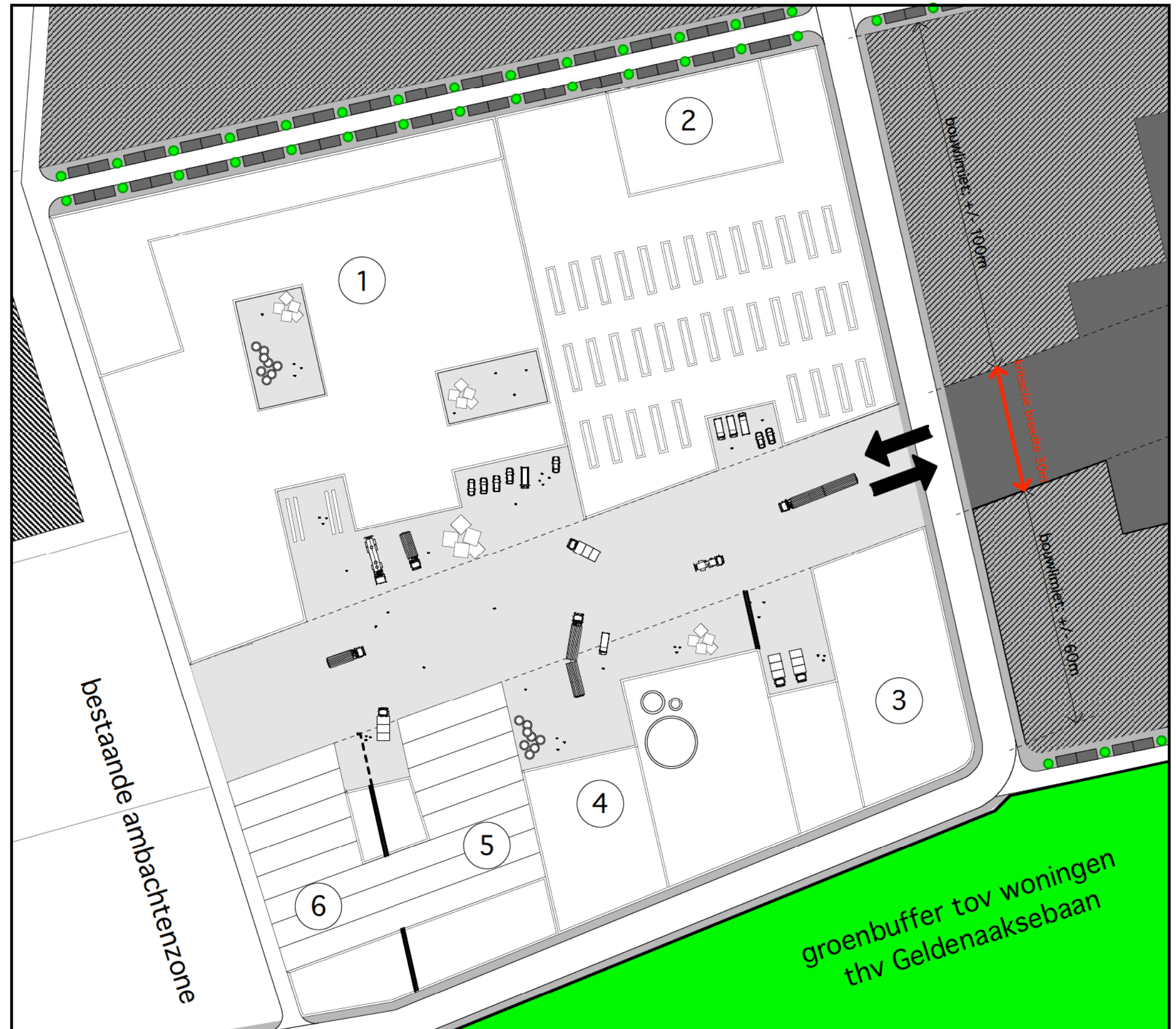


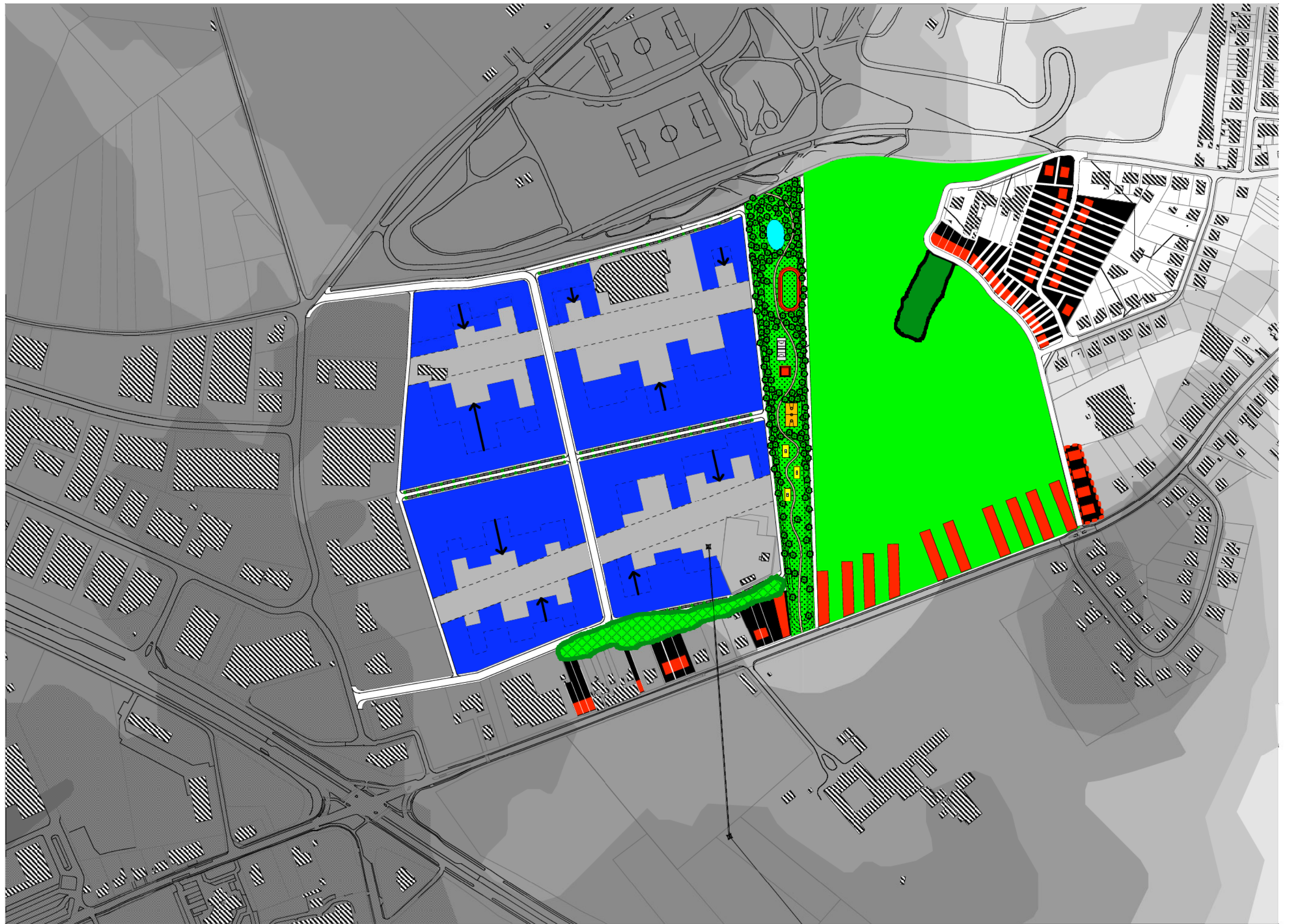
3.AMBACHTENZONE - Deelopdracht ambachtenzone

Zie schema's



- ① Orthopedisch bedrijf (+/- 10.000m²)
- ② Industriële bakkerij (+/- 10.000m²)
- ③ Houthandel (+/- 2500m²)
- ④ Stookleverancier (+/- 5000m²)
- ⑤ Tuincenter (+/- 2000m²)
- ⑥ Kantoormeubelen (+/-2000m²)





BOB361 architecten

goedele desmet
ivo vanhamme
jean-michel culas

medewerkers:
nathan ooms
annelies staessen
gunther slagmeulder

en

Frans Steenhoudt