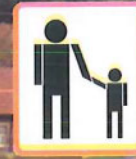


MASTERPLAN

st janssite

studiegroep omgeving



De site bevindt zich in het centrum van de woonkern Waterschei, die deel uitmaakt van de stad Genk en is en is gelegen ten noorden van de **E314** autosnelweg en ten zuiden van de **spoorweg**.

De Sint Janssite behoort tot de **tuinwijk van Waterschei**. Aanleiding voor het uitschrijven van de Open Oproep is de noodzaak om het bestaande scholencomplex te renoveren. Daarenboven dringt gezien het dalend leerlingaantal een herbestemming voor het gebouw zich op.



1

SITUERING

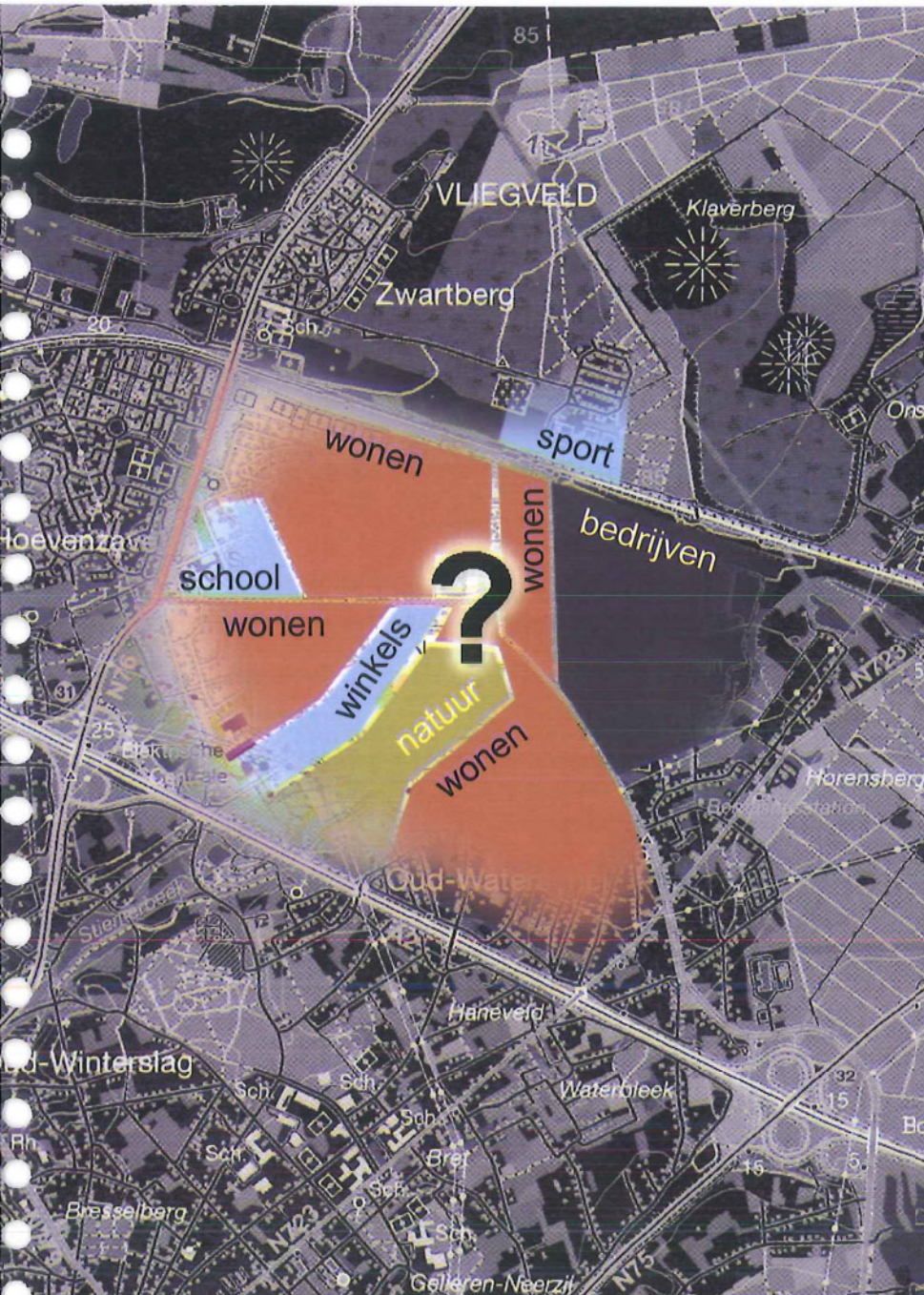
De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door:

- de nabijheid van het voormalige **mijnterrein** van André Dumont;
- de voormalige cité opgebouwd volgens het **tuinwijk**principe;
- de nabijheid van de **Stiemberbeekvallei**;
- een **winkellint** langs de Stalenstraat;
- het KRC Genk **voetbalstadion** ten noorden van de spoorweg;

Hoewel de site op het kruispunt van belangrijke invalswegen tot de wijk ligt, **ontbreekt** een vorm van **centrumgevoel** en centrumfunctie.

Het projectgebied wordt gekenmerkt door een aantal markante oude gebouwen, aangevuld met verspreid ingeplante bouwsels met weinig architecturale kwaliteit. Tussen de gebouwen rest een verbrokkelde onbebouwde ruimte. Doorheen de geschiedenis bleef deze plek altijd een onafgewerkt centrum.

Om de in het structuurplan van Genk beschreven ambities tot opwaardering van de Stalenstraat als winkelstraat en tot bestendiging van de erfgoedwaarde van de tuinwijk te realiseren, onderschrijven wij volledig de **strategische aanpak** van deze plek.



2

SWOT-analyse

Als er iets in ons lichaam tot de verbeelding spreekt, is het wel het hart. Een klein maar onmisbaar orgaan. Het gaat sneller slaan bij hevig opwinding of heftige emoties. Men schrijft het hart eigenschappen toe die verder reiken dan zijn eigenlijke functie. Het is naast de bron van fysieke kracht ook de zetel van liefde, van de gemoedsrust en het geweten, van de wijsheid en inzicht. Het is ook het orgaan dat stormachtig tekeer gaat en ons normaal leven grondig kan verstoren. Het hart is een van de meest complexe plekken: vol geschiedenis, verhaal en fantasie.

Uit: www.museumdrguislain.be naar aanleiding van tentoonstelling 'Het hart'.

De toekomstvisie '**een hart voor Waterschei**' staat voor een strategie om de samenhang tussen de verschillende waardevolle onderdelen (kamers) van de wijk te versterken. In dit hart nemen de gemeenschapsfuncties waaronder de school, de publieke ruimte en kwalitatief wonen aan de hand van nieuwe woontypologieën een prominente plaats in.

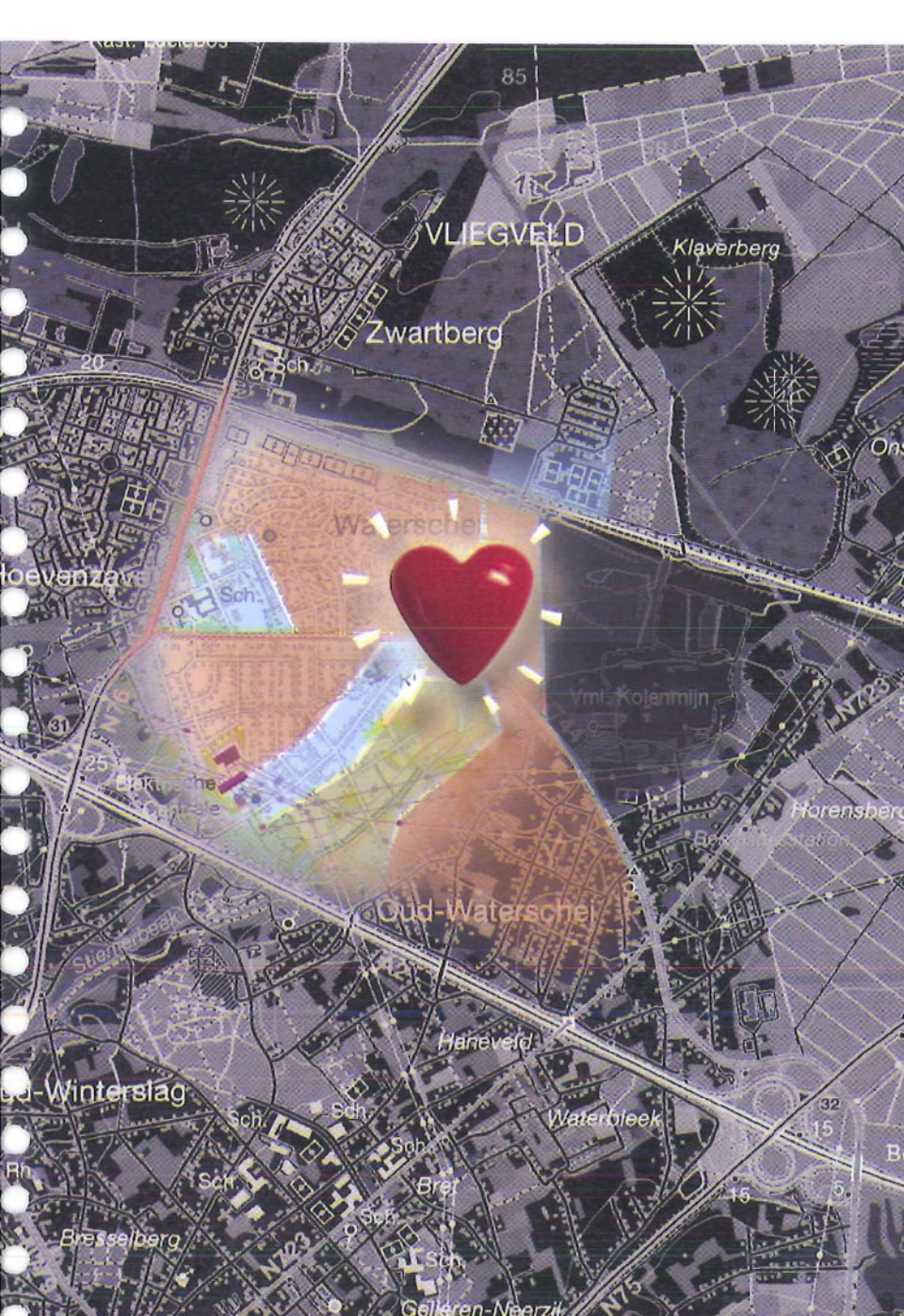
Het hart zal fungeren als **vitaal centrum** van de wijk in tegenstelling tot de huidige situatie waarin de verbrokkelde open ruimte tussen de verschillende onderdelen van de wijk geen betekenis heeft noch uitstraling.

We willen deze plek de motor laten zijn voor de opwaardering van de schoolgemeenschap en de handelsfunctie in de Stalenstraat.

Deze plek zal **geborgenheid** moeten bieden aan huidige bewoners, schoolkinderen en nieuwe bewoners.

Deze plek zal tegelijkertijd ook ruimte laten voor verandering.

Bij de ontwikkeling van het hart zal chirurgisch te werk gegaan worden door maximaal rekening te houden met het belang van de **geschiedenis van deze plek**. Zodat alle bewoners deze plek in hun hart kunnen sluiten.



'een hart voor waterschei'

onmisbaar orgaan

geborgenheid

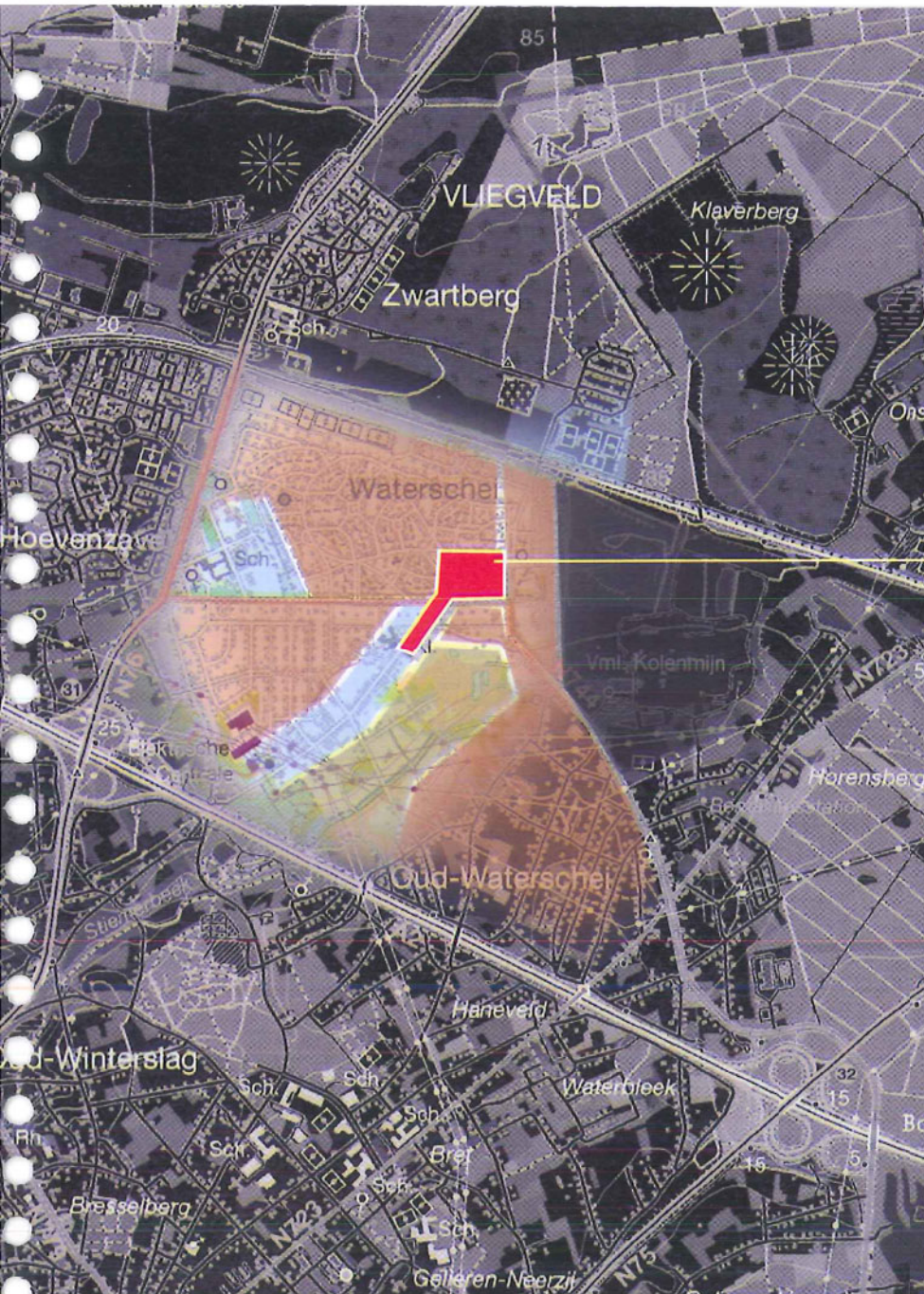
vitaal centrum

geschiedenis

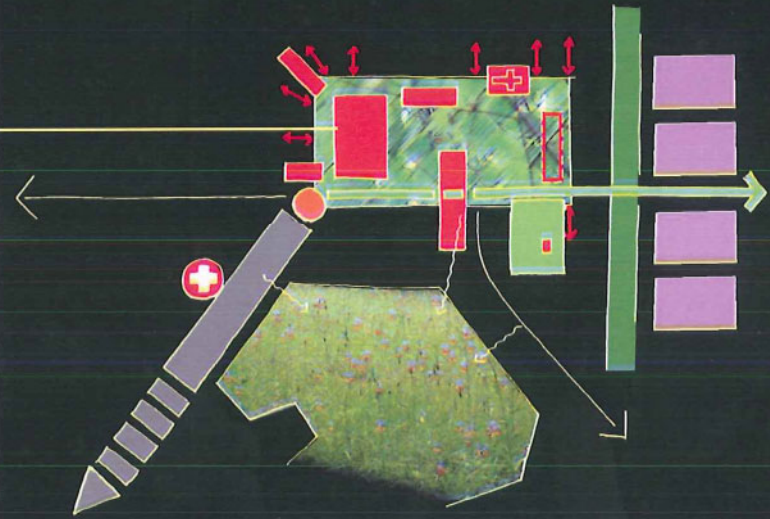


VISIE

Deze visie wordt ruimtelijk vertaald in een structuurschets die toont hoe de samenhang tussen de verschillende onderdelen kan versterkt worden door de (her)aanleg van een **centraal park**. Dit groene hart van de wijk vormt het bindende element tussen het schoolcomplex, de Stalenstraat, de mijnsite, de kerk, het Casino en de Kring en de te ontwikkelen woongelegenheden in de meer perifere zones van het park



'een hart voor waterschei'

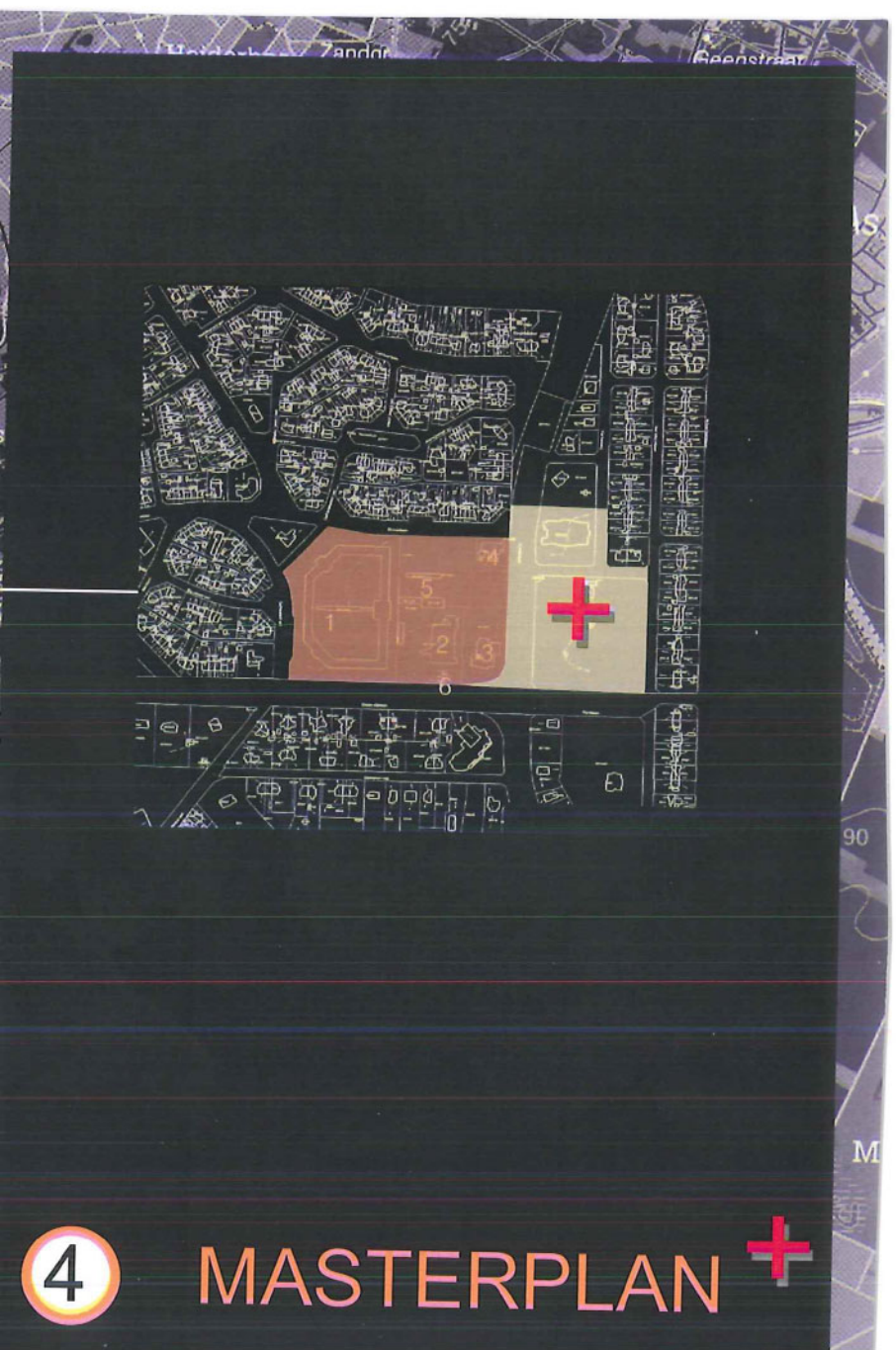


3

VISIE

Met het oog op de toekomstige herontwikkeling van de mijnsite, met een mogelijke aansluiting via de Parklaan kan de betrokkenheid tussen het hart en de wijk ten oosten van de Dumontlaan fundamenteel veranderd en vergroot worden. Daarenboven zal door de toekomstige ontsluiting van het voetbalstadion langs de mijnsite de status van de Duinenlaan als verkeersas aanzienlijk wijzigen. We achten het daarom raadzaam om bij de ontwikkeling van een masterplan niet alleen het in het projectdossier omschreven bouwblok te beschouwen. Het park naast de kerk, begrensd door de Meridiaanlaan, Parklaan en Duinenlaan wordt mee opgenomen in het ontwikkelingsplan.

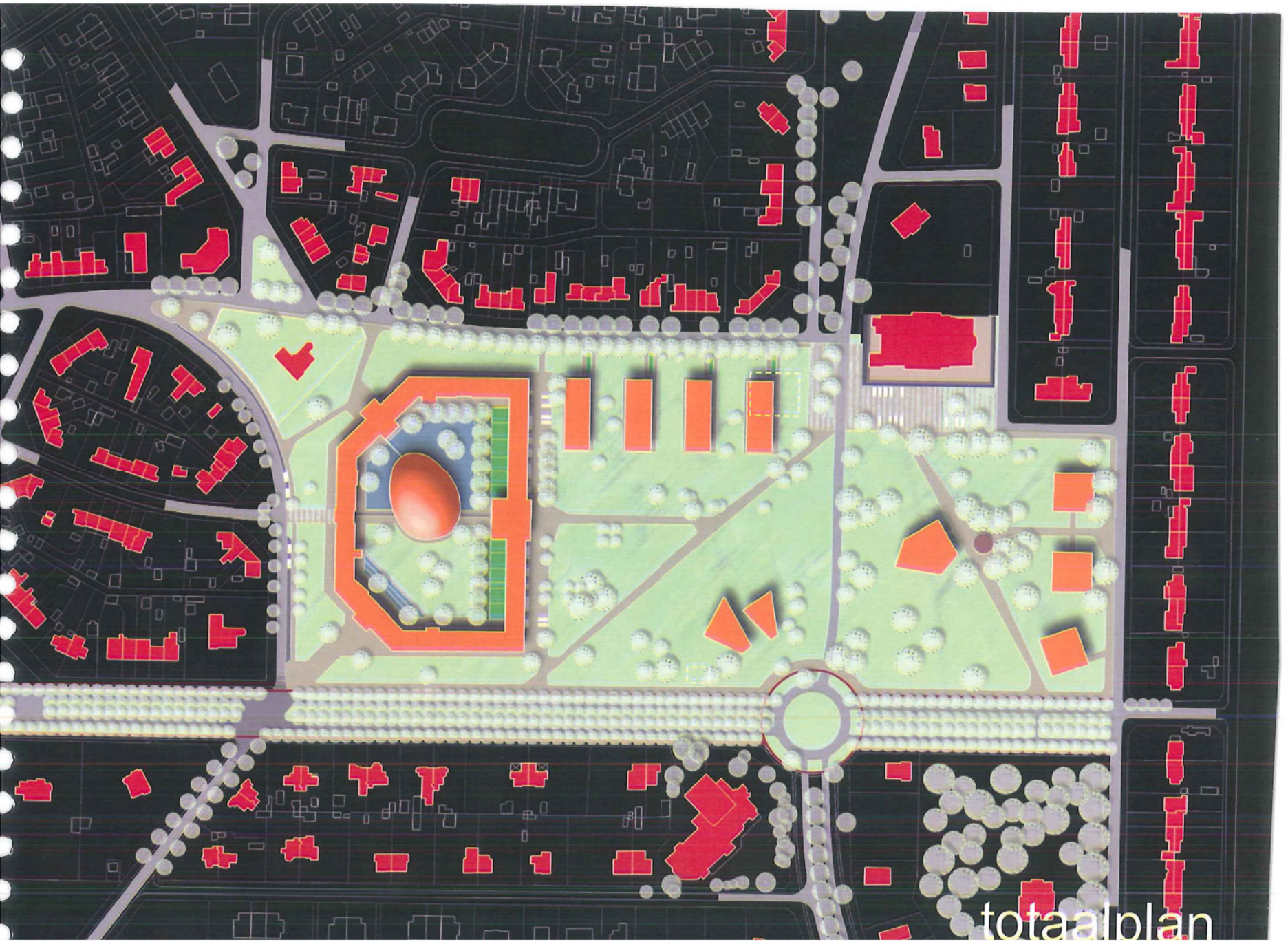
We spreken dan ook van het **masterplan (+)** dat in verschillende fasen tot stand kan komen. De realisatie van het masterplan binnen de vooropgestelde projectgrenzen biedt voldoende garanties voor de ontwikkeling van het Hart van de wijk. Masterplan (+) creëert bijkomende potenties.



4

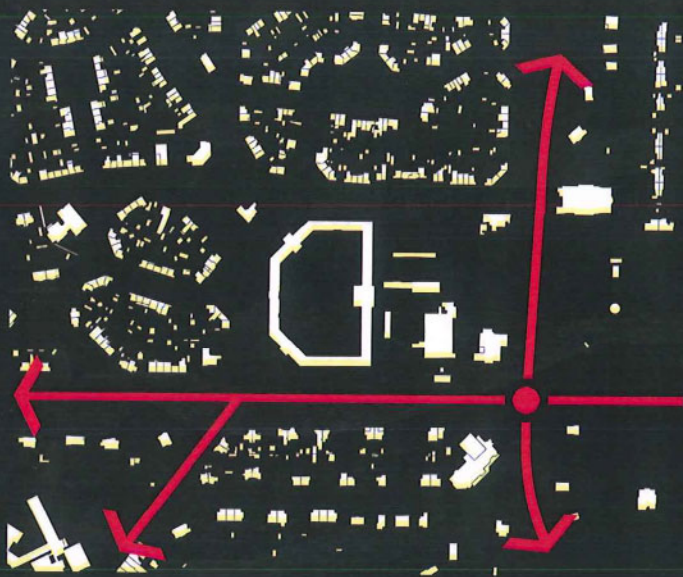
MASTERPLAN +

Het park vormt het **bindend element** tussen de school, de kerk en het bestaande prieel. Aan de randen van het park is er ruimte voor ontwikkeling van kwalitatieve woongelegenheden. In het masterplan (+) wordt een herlokatie en opwaardering van de Kring voorgesteld. Hij krijgt als parkpaviljoen een prominente plaats in het park met ruime parkeermogelijkheden aan de kerk.

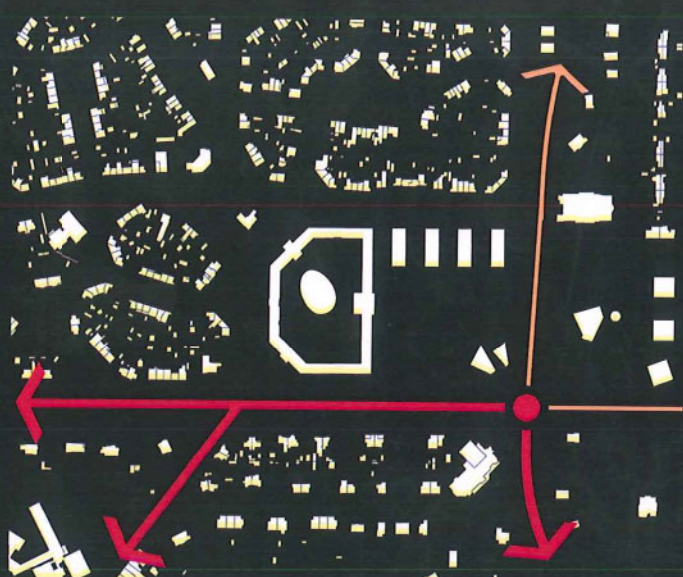


totaalplan

Het belang van de Duinenlaan als verkeersas zal in de toekomst sterk afnemen. Bij ontwikkeling van het nabijgelegen mijnterrein zal een verkeersontsluiting naar het KRC Genk voetbalstadion met parkeermogelijkheden ontwikkeld worden. Op die manier wordt niet alleen de wijk ontlast, maar vervalt het logische hiërarchische onderscheid tussen de Duinenlaan als verkeersas en de Binnenlaan als ontsluitingsweg. We stellen dan ook voor om met respect voor de waardevolle groenstructuren deze weg te herprofilen om de tweeledigheid in het ontwikkelingsgebied op te heffen.





bestaande toestand



nieuwe toestand



-  hoofdcirculatie
-  nevencirculatie

circulatie

Binnen de bestaande bebouwing nemen een aantal **historische gebouwen** een prominente plaats in. Het schoolgebouw, het casino, de oude Kring en in mindere mate de directeursvilla richten zich naar het prieeltje in het park. De kerk neemt hierin een duale plaats in. De functionerende hoofdingang bevindt zich aan de parkzijde, terwijl de ceremoniële ingang met de kerktoren zich volledig richten op de as van de Binnenlaan.




De **recentere gebouwen zijn** allen ingeplant zonder rekening te houden met de specifieke omgevingsfactoren van de tuinwijk en hebben **weinig architecturale kwaliteit**. We stellen dan ook voor om deze in verschillende fases na herlocatie af te breken.

Gezien de slechte bouwfysische toestand van de oude Kring en de geringe historische waarde van het interieur en de gevels (met uitzondering van de voorgevel) opteren we voor afbraak van dit historisch gebouw. Het **schoolgebouw** heeft een prominente plaats in de wijk. Het maakt deel uit van het **collectief geheugen** van de bewoners en biedt daarenboven tal van mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen.



bestaande toestand

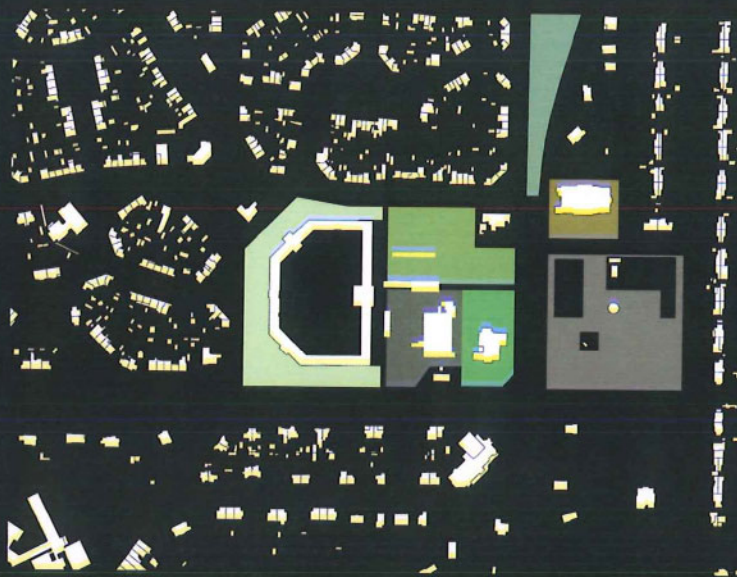
nieuwe toestand

-  nieuwe gebouwen
-  markante gebouwen
-  publieke gebouwen

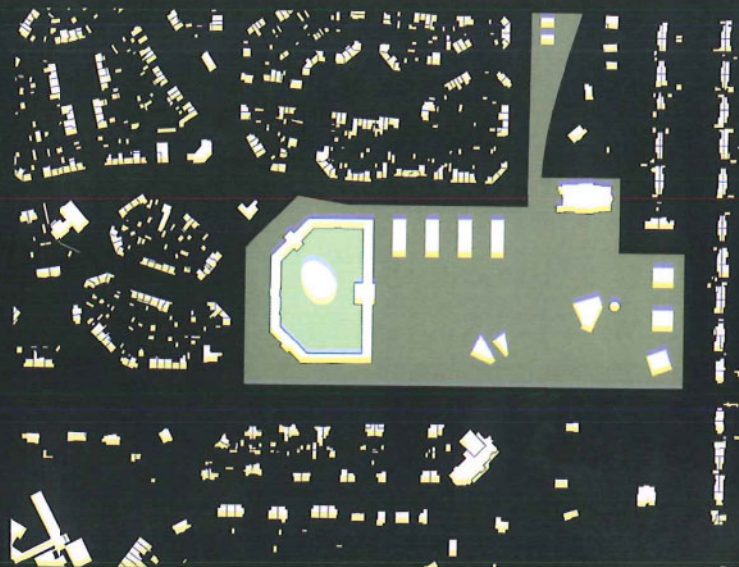
bebouwing

De publieke ruimte is de drager van het concept. Het groene hart voor de wijk staat in schril contrast met de bestaande verkavelde en aldus geprivatiseerde open ruimte die de oordeelkundige inplanting van historische gebouwen negeert.




De belangrijke verbindingswegen in het netwerk van de wijk worden opgenomen in de parkaanleg en dit park geeft de bestaande voorgevel van de Sint Jansschool opnieuw de ruimte die deze behoeft.



bestaande toestand

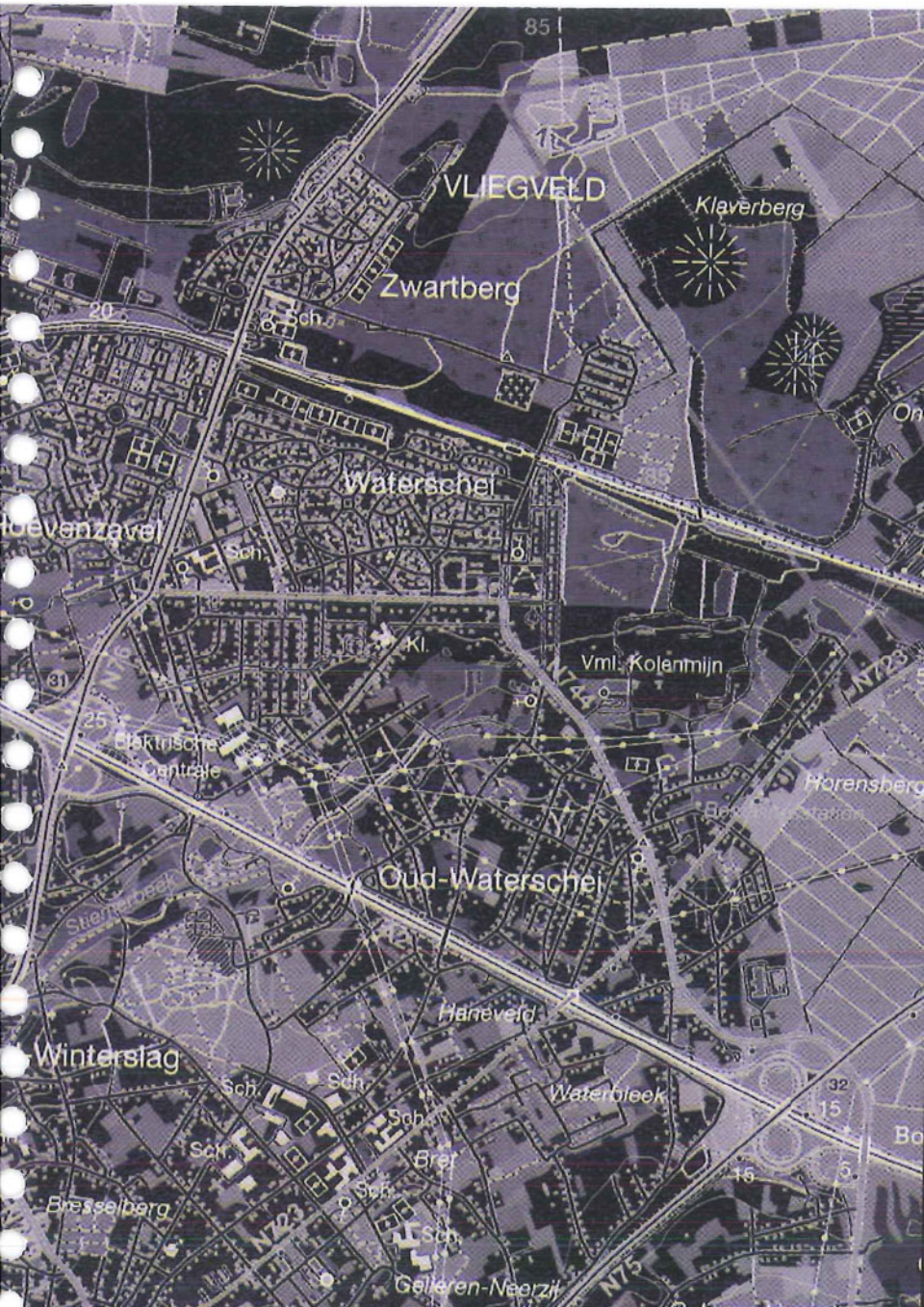


nieuwe toestand

-  publieke ruimte
-  semi-publieke ruimte
-  verkavelde publieke ruimte

publieke ruimte





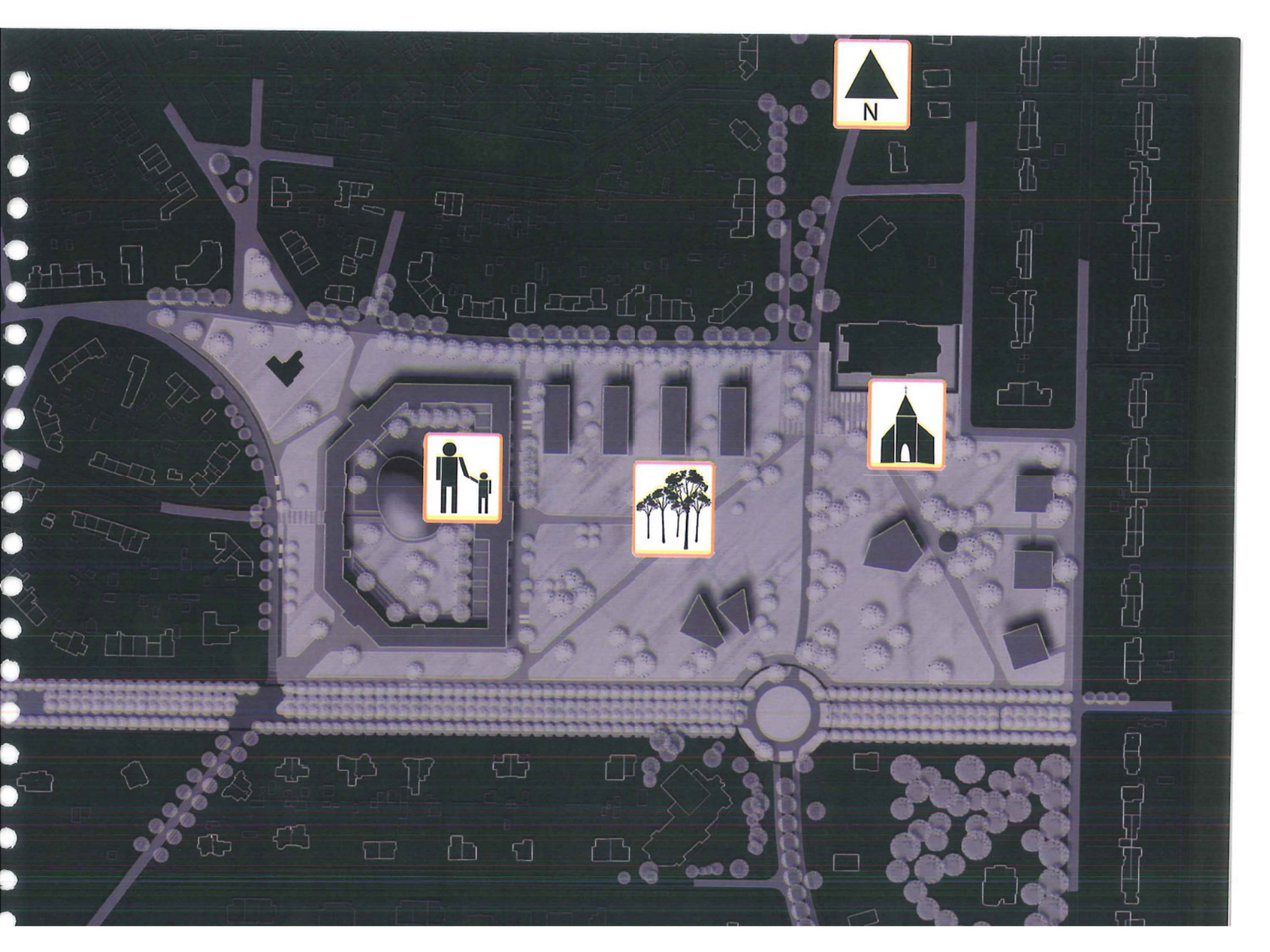
5

DEELGEBIEDEN

Het is een belangrijk onderdeel van de ontwerpstrategie om alle deelgebieden als potentiële eindbeelden te bekijken. Deze strategie garandeert een flexibel proces dan kan inspelen op toekomstige kansen en bedreigingen.

Het masterplan (+) kan opgedeeld worden in **vier deelgebieden**: het **schoolgebouw**, de **parkzone**, de **kerkzone** en de **woonzone ten noorden** van de kerk. De eerste twee zones: het schoolgebouw en de parkzone vormen het masterplan. Zone 3 zijnde de herinrichting van de bestaande park staat voor de (+).

De 4e zone ten noorden van de kerk kan volledig onafhankelijk van het masterplan(+) verwezenlijkt worden.







ST. JANSCHOOL



SINT JANSCHOOL

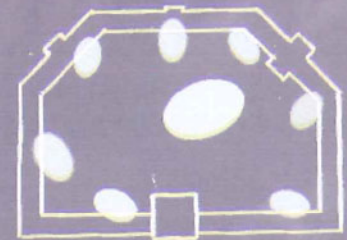
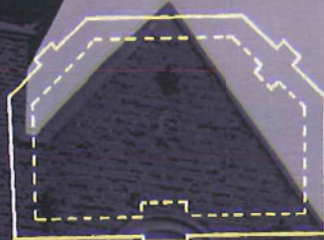
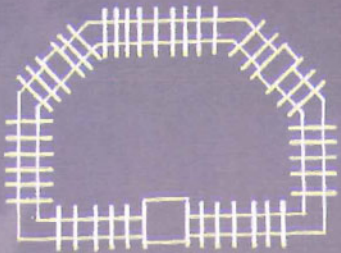
Het schoolgebouw is een belangrijke identiteitsdrager van de plek met erfgoedwaarde. Het is een essentieel onderdeel van het **collectief geheugen** van de wijk.

We willen bij herbestemming van het schoolgebouw de **bestaande structuur en ritmiek** dan ook niet aantasten. Door de toegangen en markante onderdelen van het gebouw open te werken wordt de leesbaarheid van het geheel versterkt. De **buitenschil** van het gebouw zal **maximaal gevrijwaard** worden van vervreemdende elementen terwijl aan de binnenzijde noodzakelijke interventies de structuur van het gebouw zullen blootleggen en zorgen voor een **opwaardering van het binnengebied**.

respect voor structuur
en ritmiek

vrijwaren buitenschil

opwaarderen binnengebied



collectief geheugen

1. ontwerpstrategie

In het onderzoek naar de herbestemming van het schoolgebouw werden drie opties in overweging genomen: de schoolfunctie, het wonen en invulling door diverse gemeenschapsfuncties.

Indien de school zou worden omgevormd als centrum voor **gemeenschapsfuncties** dienen we erover te waken dat het uitgebouwde netwerk aan gemeenschapsfuncties niet ondergraven wordt. Daarenboven bestaat ook het risico de Stalenstraat te ontzenuwen. Een monofunctionele invulling met gemeenschapsfuncties zou tevens een herlokalisatie van de school vragen. We zijn van mening dat het bouwen van een totaal nieuwe school met afgesloten speelplaats niet ten goede zal komen aan de publieke ruimte buiten het oude schoolgebouw.

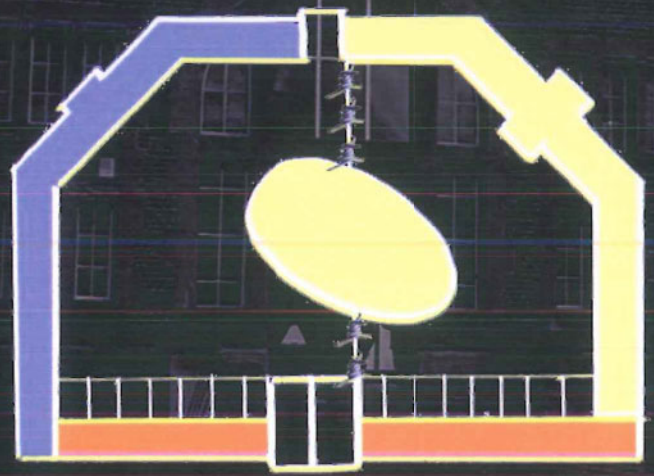
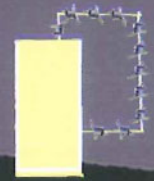
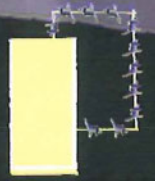
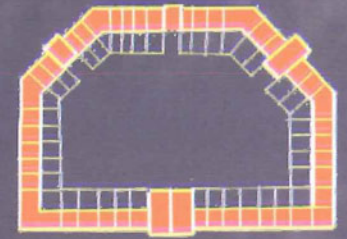
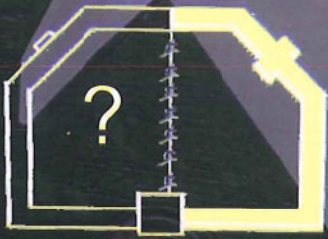
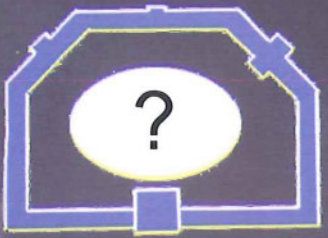
Een tweede optie zou er in bestaan de school in te richten als **wooncomplex**. We betreuren hierbij niet alleen de sterke privatisering van het mooie binnengebied. Deze privatieve functie zal ook de ontoegankelijke uitstraling van op het op een verhoog gelegen gebouw versterken. Dit achten we niet wenselijk, aangezien dit niet strookt met de centrumfunctie die dit gebouw moet innemen in het hart van de wijk. Ook deze invulling impliceert dat elders een nieuw schoolgebouw met ommuurde speelplaats zal worden opgericht terwijl de bestaande infrastructuur zich daar uitstekend voor leent.

Een derde optie bestaat er in het schoolgebouw te renoveren en de bestaande **school** hier opnieuw in onder te brengen. Bij evaluatie van de bestaande structuur stellen we vast dat de bestaande gang met klassenstructuur nog steeds beantwoordt aan de hedendaagse noden voor het onderrichtend luik. In het hedendaags onderwijs zijn er echter tal van niet onderrichtende aspecten die steeds meer aan belang winnen. Om de school de kans te bieden zich van concentratieschool te herprofilen en herontwikkelen als 'wereldschool' en zo een positief signaal te geven naar de wijk, denken we dat een nieuwbouw binnen het bestaande gebouw een belangrijke impuls kan geven. Deze nieuwbouw moet een meer interactieve benadering toelaten dan de gestrenge structuur van het bestaande gebouw. De huidige schoolpopulatie laat echter de inname van het volledige gebouw niet toe.

gemeenschapsfuncties

school

wonen



functiemenging

2. functies

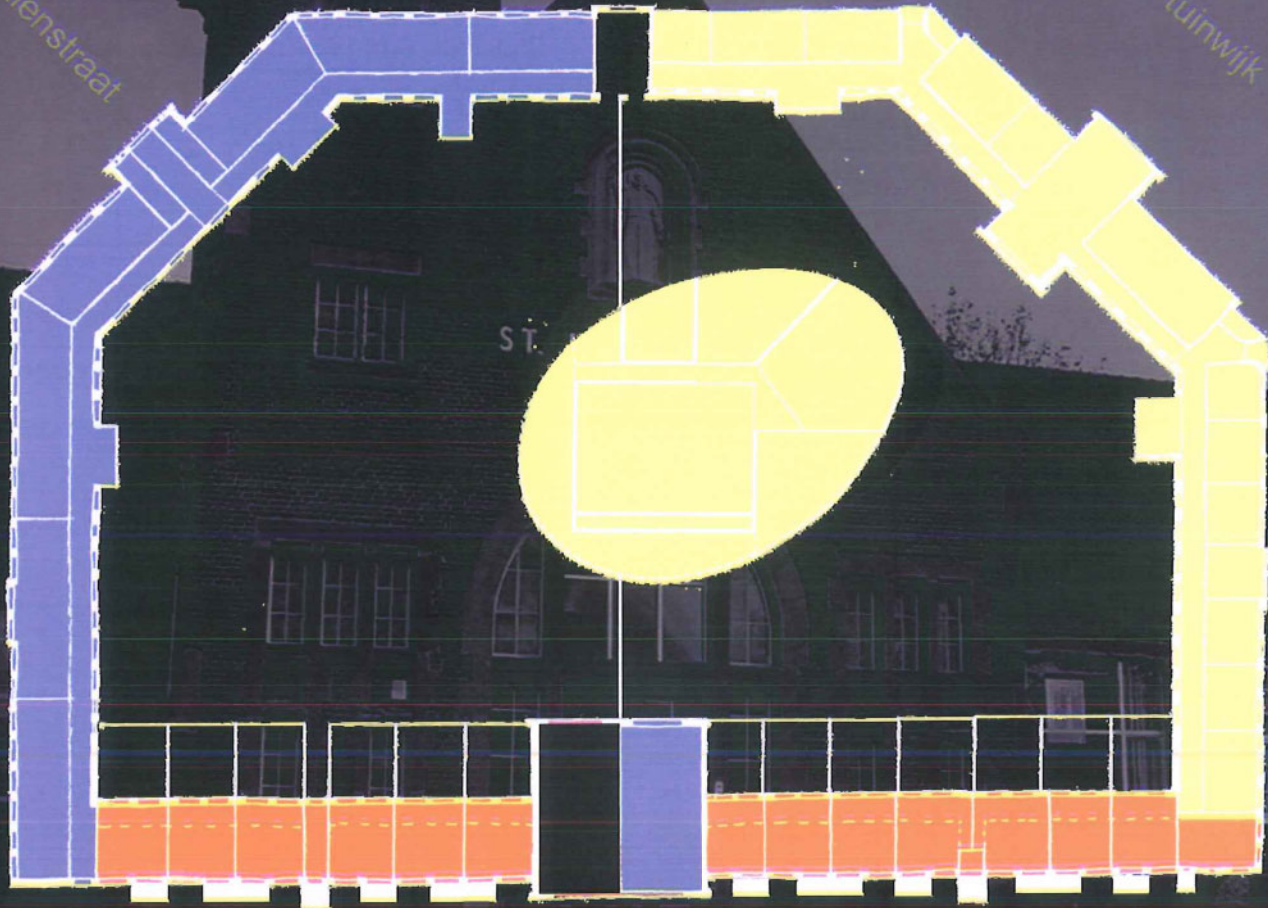
Uit voorgaande kunnen we concluderen dat binnen het bestaande waardevolle gebouw best een **vermenging van functies** wordt nagestreefd. Hierdoor behoudt de school haar plek in de wijk maar wordt een intensiever ruimtegebruik van zowel de gebouwen als het binnengebied bekomen.

Na bouwkundige analyse van de bestaande structuur stellen we voor om woningen onder te brengen in de onderkelderde vleugel die uitgaat op het park. De school krijgt na renovatie haar plaats aan de andere zijde van de bestaande structuur en sluit op die manier zeer nauw aan bij de bestaande tuinwijk en het woonweefsel. Deze inplanting laat een eenvoudige fasering toe aangezien de bestaande school kan blijven functioneren tijdens de bouwwerken. De huidige klaslokalen worden omgevormd voor het onderbrengen van gemeenschapsfuncties die de schakel vormen tussen de commerciële Stalenstraat en het park. De nieuwbouw ten behoeve van de school neemt een prominente plaats in op de speelplaats. Ze zorgt niet enkel voor een noodzakelijke afbakening van de speelplaats voor kleuters en voor de basisschool, maar kan ook mits overleg en duidelijke beheersafspraken in dubbel gebruik genomen worden door de gemeenschapsfuncties.

- wonen
- school
- gemeenschapsfuncties

stalenstraat

tuinwijk



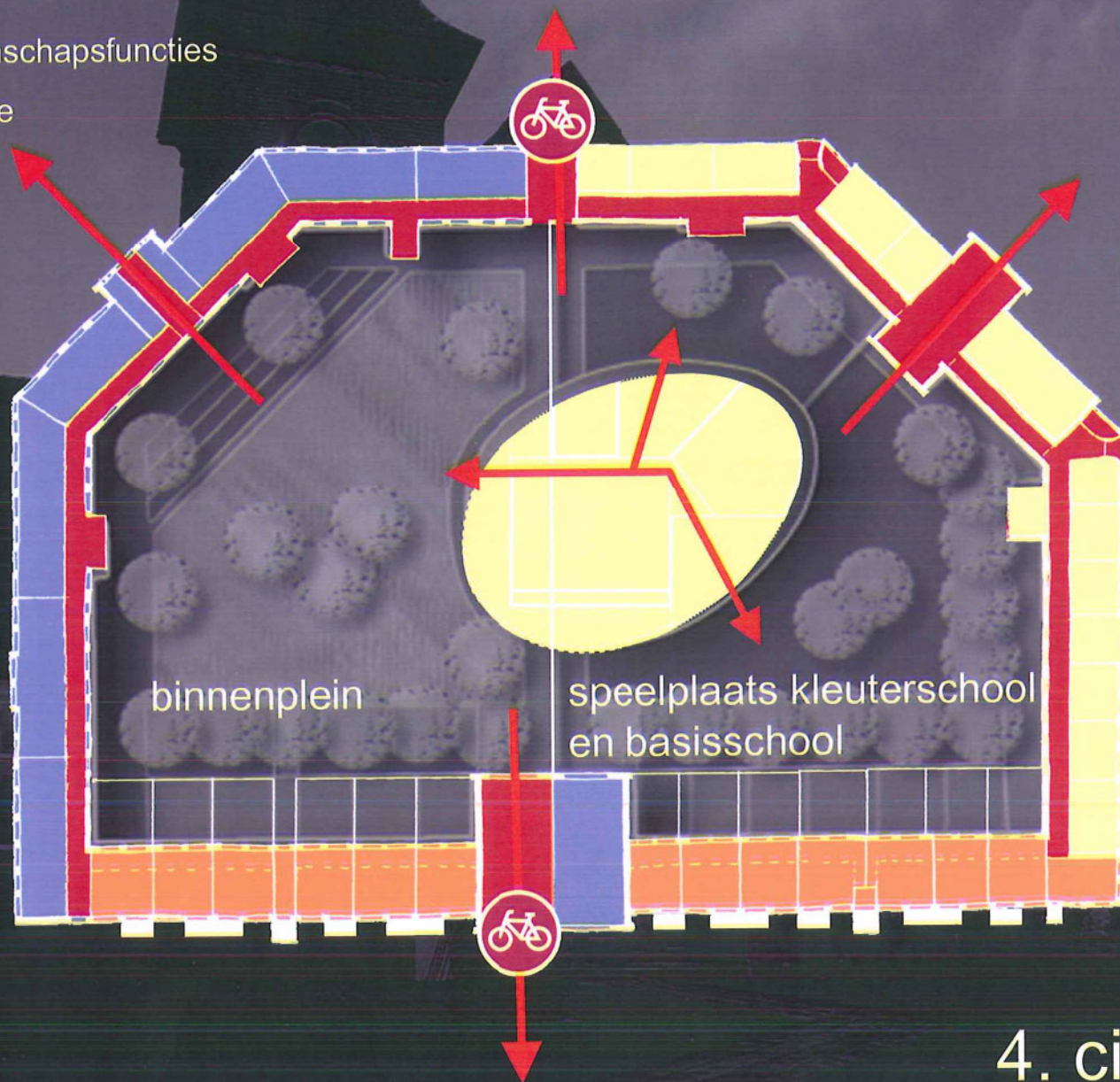
park

3. totaalplan

De **toegangen** tot het binnengebied bevinden zich **op markante plekken** in het gebouw, deze plekken hebben ook een strategische functie in de beeldvorming van de tuinwijk.

Interne circulatie en toegangen tot de lokalen blijven behouden langs de bestaande gang of kunnen gebeuren **ter hoogte van interventies**.

- wonen
- school
- gemeenschapsfuncties
- circulatie



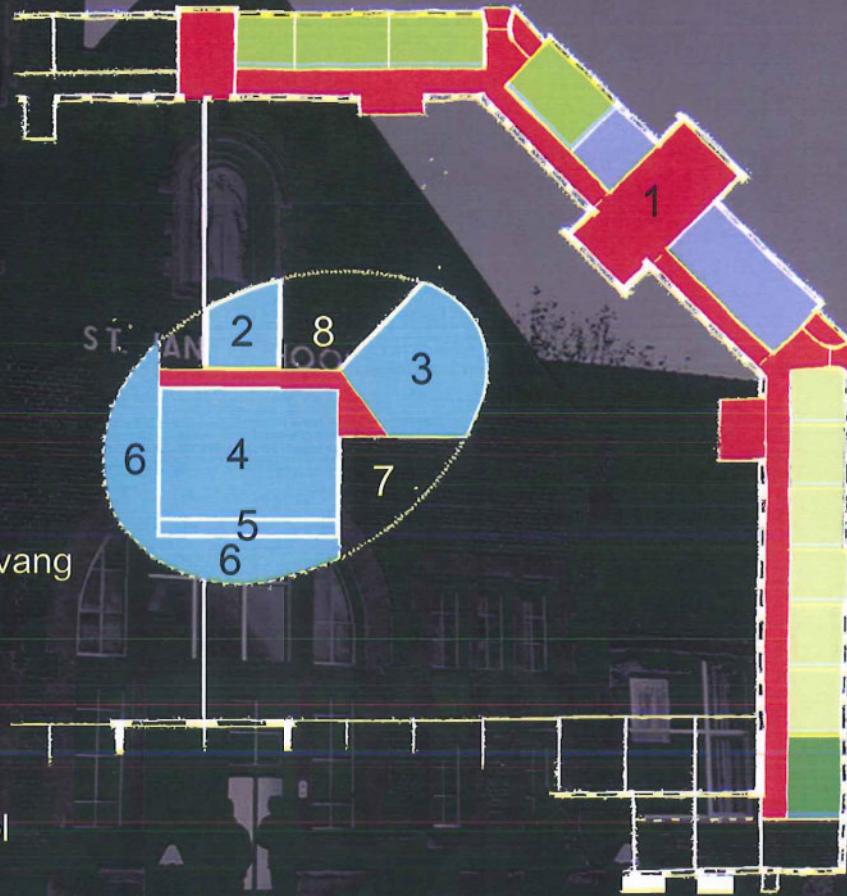
4. circulatie

De **herlokalisatie** van de **Sint Jansschool** binnen het **bestaande gebouw** vormt een hefboom om – tesamen met een educatief project - de concentratieschool om te vormen tot een wereldschool.

De hoofdingang tot de school met administratieve en representatieve functies biedt vanuit de wijk rechtstreeks toegang tot de speelplaats en word geflankeerd door de klaslokalen van de basisschool enerzijds en de kleuterschool anderzijds. De klaslokalen worden ondergebracht in de bestaande structuur. Meer interactieve functies zoals refter, computerlokaal, turnzaal, enz. worden ondergebracht in het 'ei', waar ook de overdekte speelplaats en fietsenbergingen hun plaats krijgen.

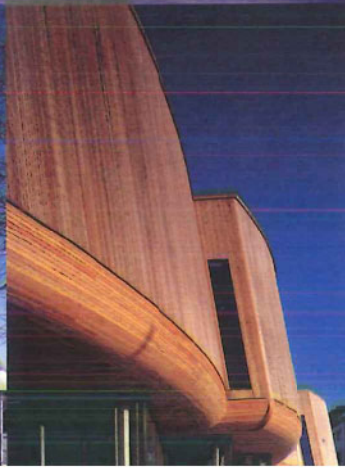
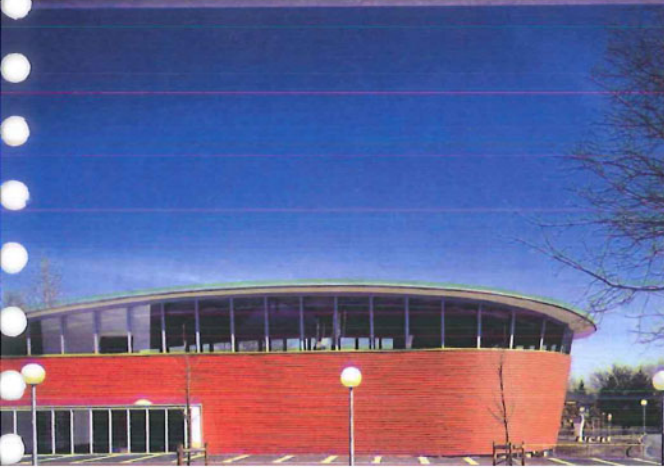
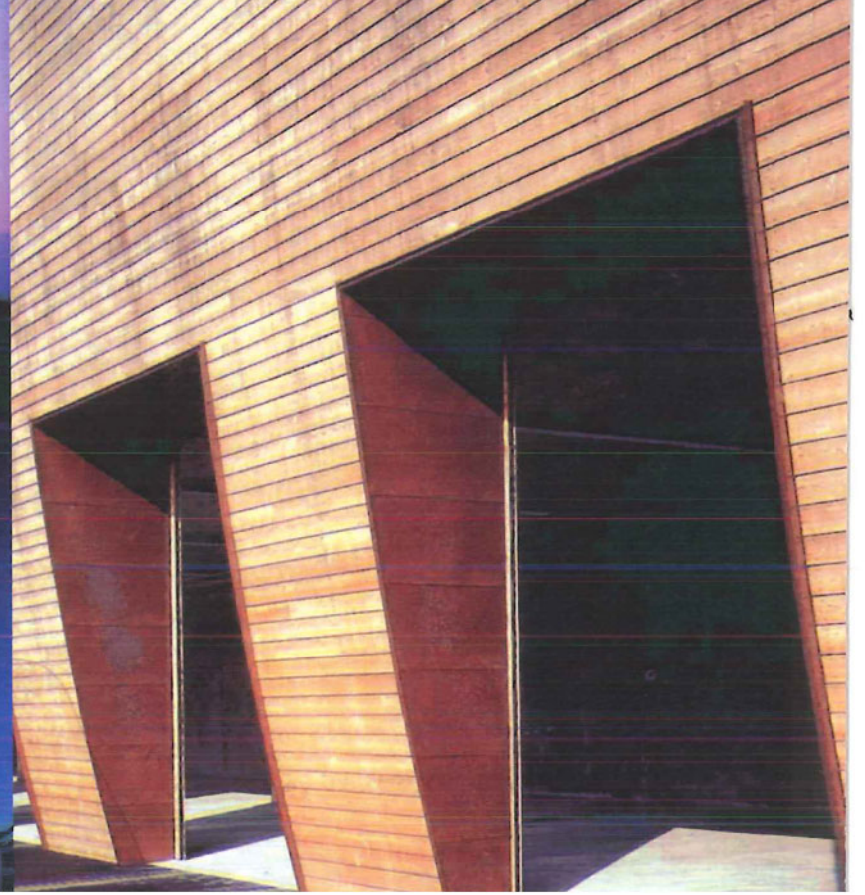
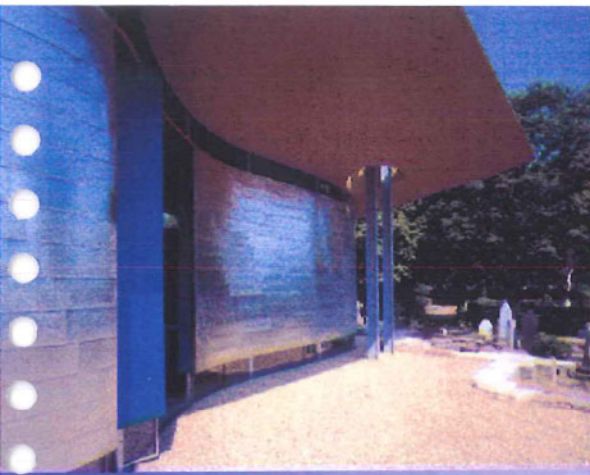
'van concentratieschool naar wereldschool'

-  klassen kleuters
-  administratie
-  klassen lager onderwijs
-  atelier
-  circulatie
- 1. inkom
- 2. kleedkamer gelijkvloers
- 3. computerlokaal op niveau 1
- 4. cafetaria+keuken+naschoolse opvang
- 5. turnhal
- 6. berging
- 7. fietsenstalling
- 8. overdekte speelplek lagere school
- 9. overdekte speelplek kleuters

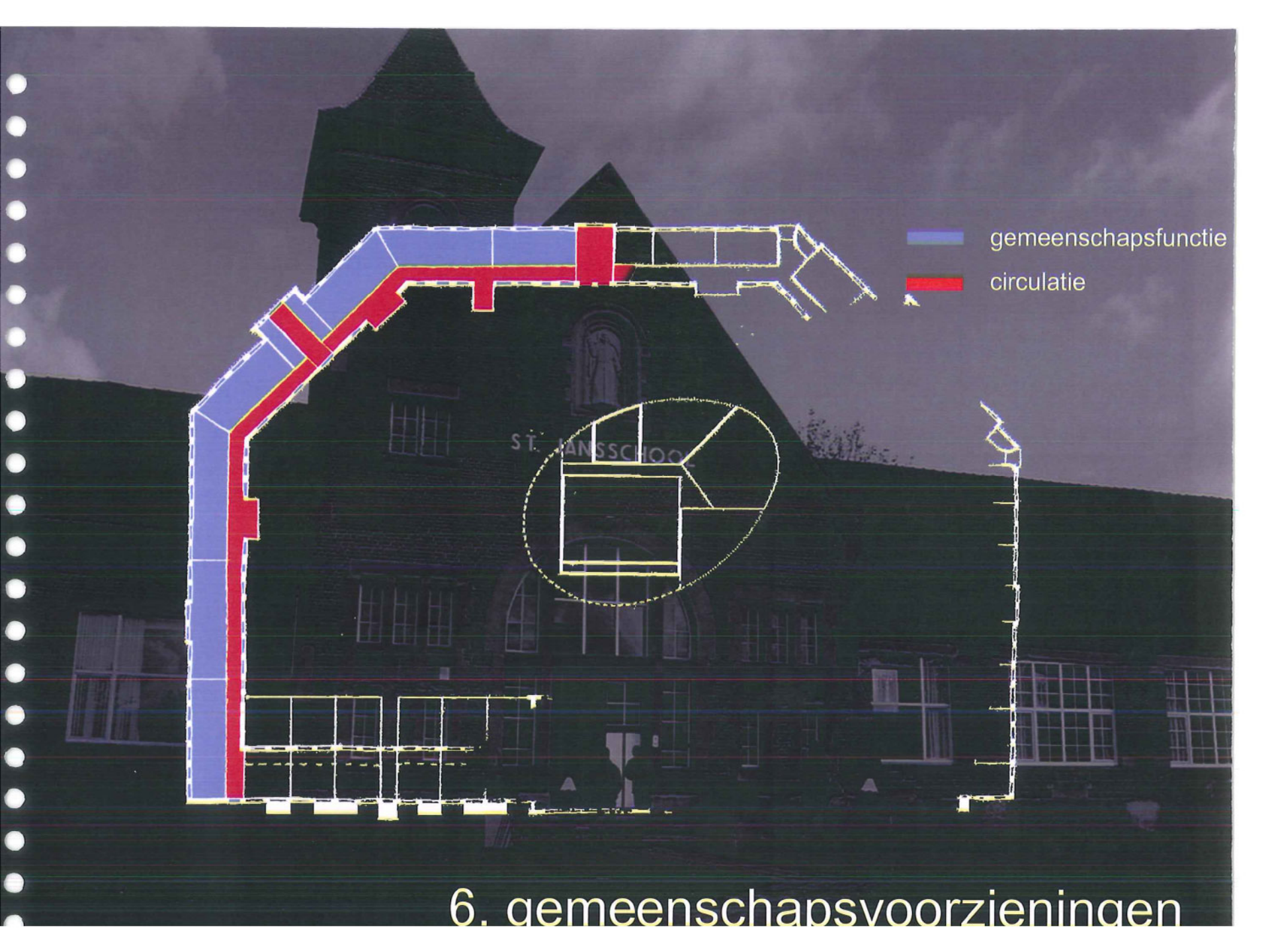


5. school





De **gemeenschapsvoorzieningen** kunnen concreet ingevuld worden in overleg met de stad, de wijk en andere betrokken partners. We denken hierbij bijvoorbeeld aan een groepspraktijk, kinesist, tandarts, kinderkribbe, naschoolse opvang, muziekacademie, fitnesscentrum, café, internetlokaal, werkclub, enz..



- █ gemeenschapsfunctie
- █ circulatie

6. gemeenschapsvoorzieningen

Ook hier wordt de structuur van het bestaande gebouw gerespecteerd, de toegangen tot de verschillende lokalen bevinden zich aan de binnenzijde van het gebouw. Wel kan op oordeelkundige wijze de strenge structuur doorbroken worden door bijvoorbeeld de zoldervloer te verwijderen en naar behoefte **boxen** in de ruimte te plaatsen. Een andere mogelijkheid bestaat er in om aan de binnenzijde van het gebouw de gang te doorbreken zodat hier **ontmoetingsplekken** ontstaan waar bijkomende **trappen** naar de zolderverdiepingen kunnen worden voorzien.

binnengevel



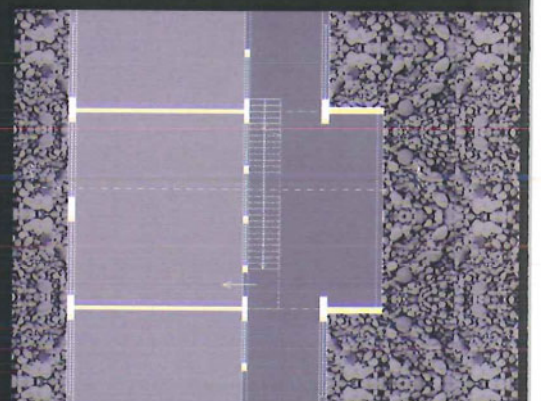
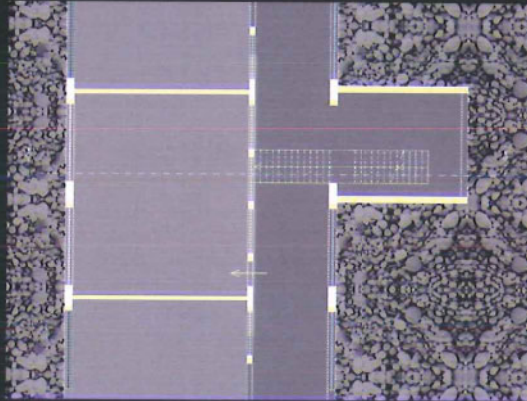
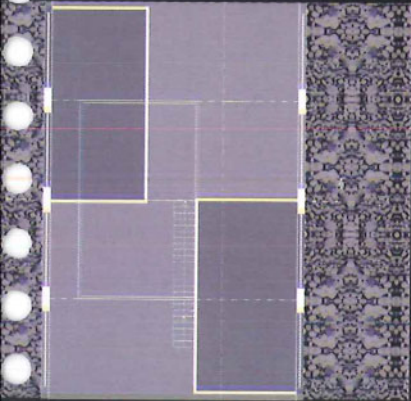
type 1



type 2



type 3



interventies



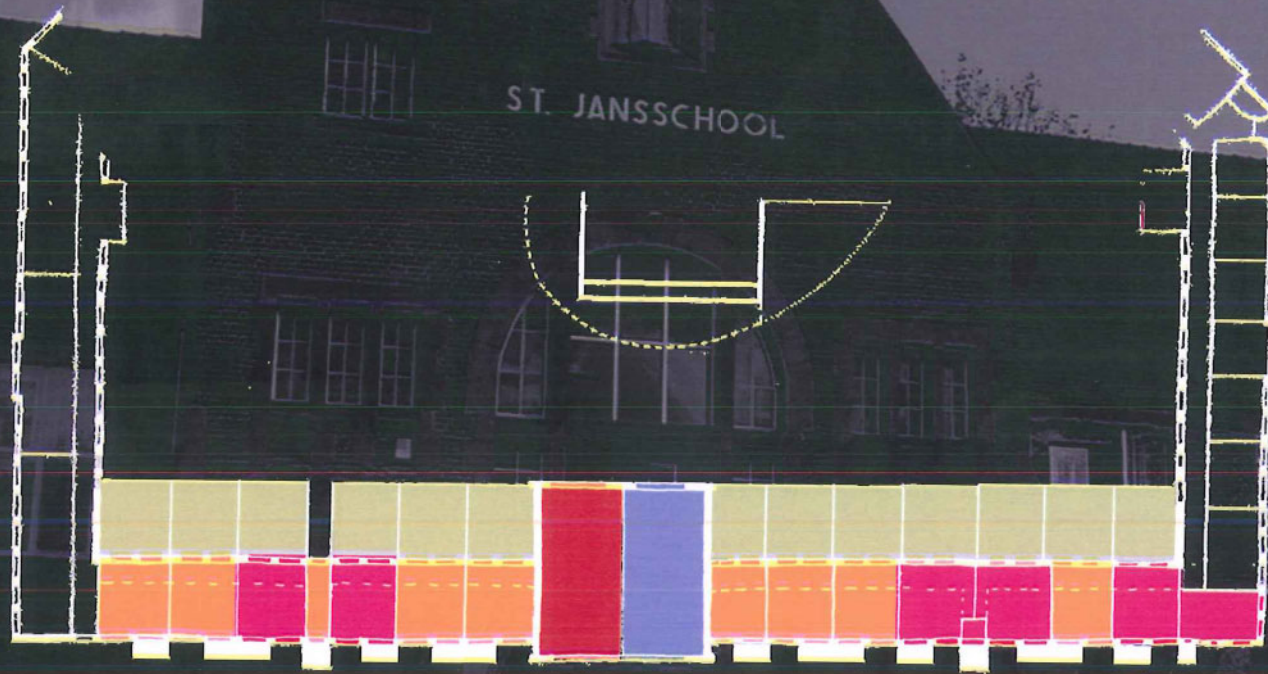


Het derde luik wordt gevormd door de **woningen**. Deze bevinden zich in de onderkelderde vleugel zodat na uitgraving aan de binnenzijde van het gebouw ruimte ontstaat voor private tuinen. Aan de binnenzijde van het gebouw kan de gang van het gebouw:

- ofwel behouden blijven en worden opgenomen in de leefruimte,
- ofwel afgebroken worden om ruimte te maken voor aanleg van een terras of loggia,
- ofwel wordt de vloer uitgebroken om zo een ruimtelijke eenheid met het onderliggend niveau te bekomen.

In totaal kunnen een 18-tal ruime woongelegenheden voorzien worden met hoge plafonds, zicht op het park , een groot terras en/of private tuin.

- tuinen
- gemeenschapsfunctie
- simplex en duplex
- triplex
- circulatie



7. wonen

Combinatie van deze 3 opties initiëren het ontstaan van een gearticuleerde binnengevel met grote diversiteit die contrasteert met de strengheid van de overige gevels.

Als aanzet werden **3 woontypologieën** onderzocht:

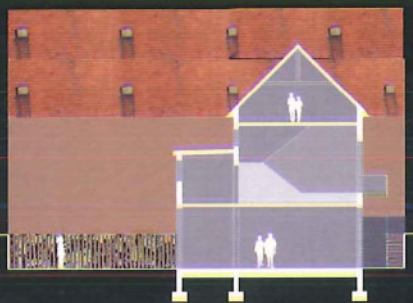
- een appartement van ca. 105m²,
- een duplexwoning van ca. 122m²
- een triplexwoning met 180m².



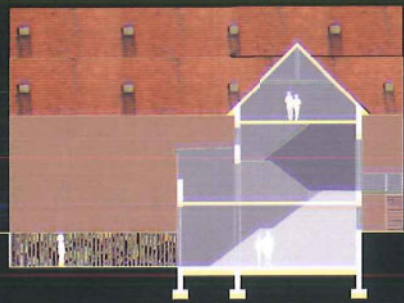
voorgevel



achtergevel



simplex + duplex

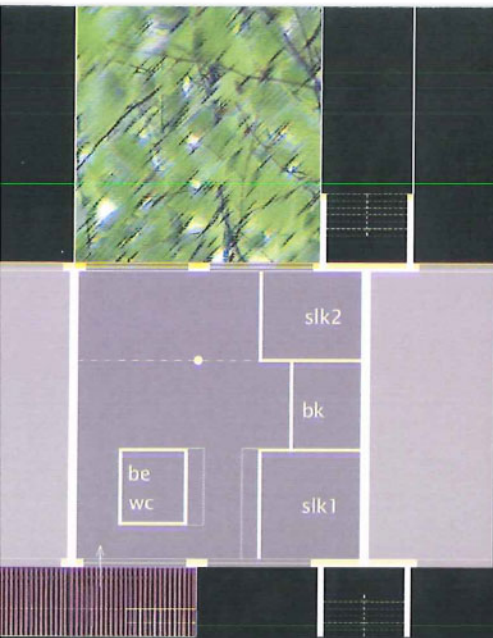


triplex 1

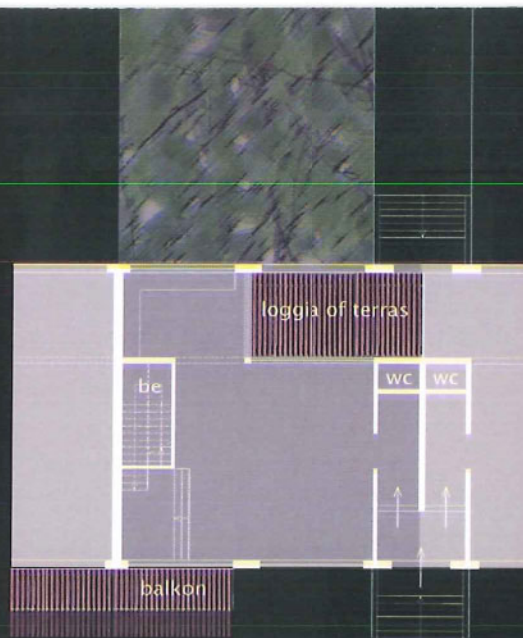


triplex 2

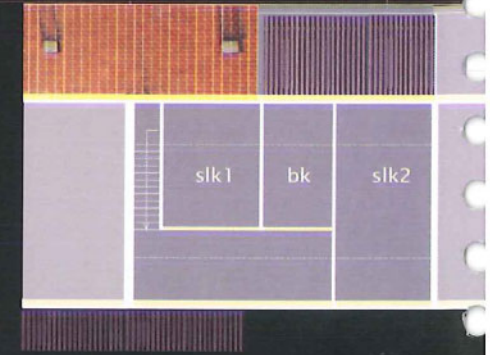
interventies



Simplex (103m²)
Niveau -1



Duplex niveau 0
(122m²)



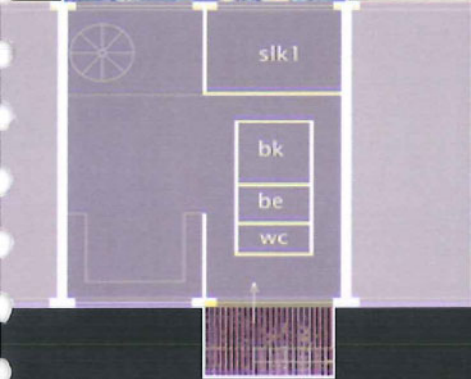
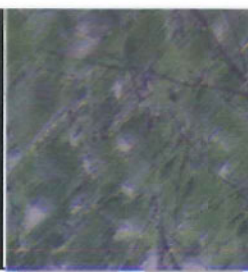
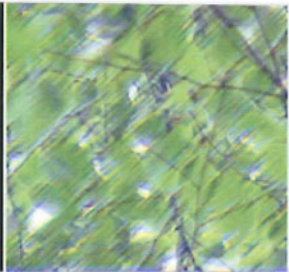
Duplex niveau 1
(122m²)

simplex + duplex

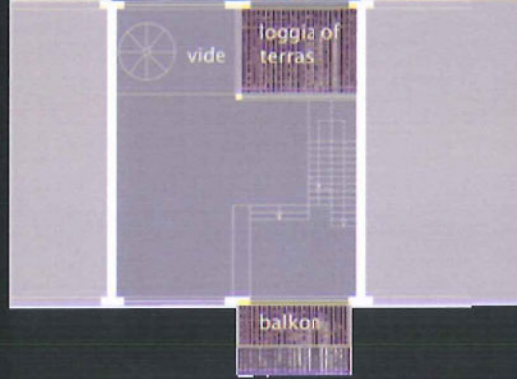


Principedoorsnede: simplex +
duplex

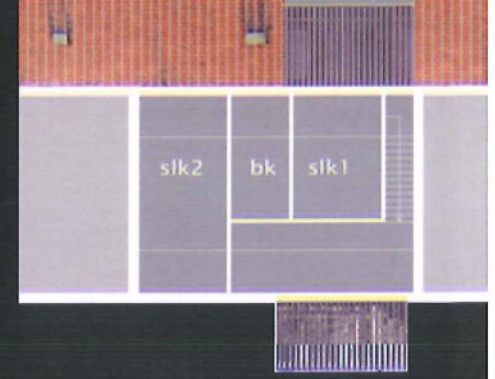
woningtypologieën



Triplex type 1 (182m²)
Niveau -1



Triplex type 1 (182m²)
Niveau 0



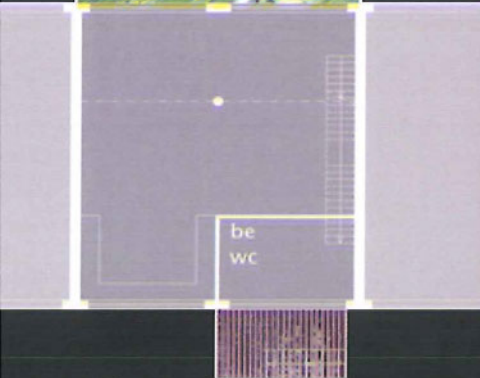
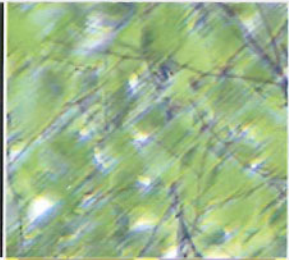
Triplex type 1 (182m²)
Niveau 1

triplex type 1

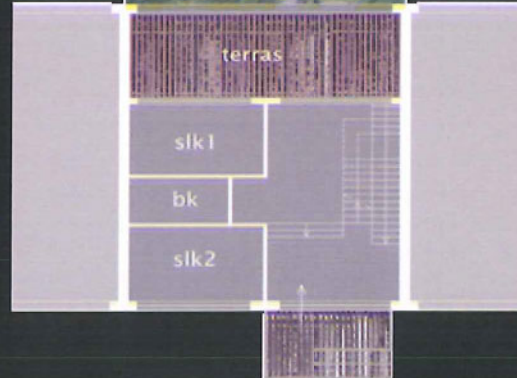
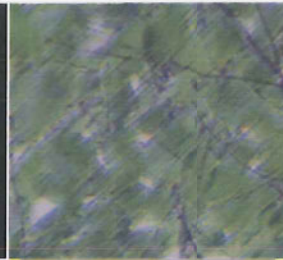


Principedoorsnede: triplex type 2

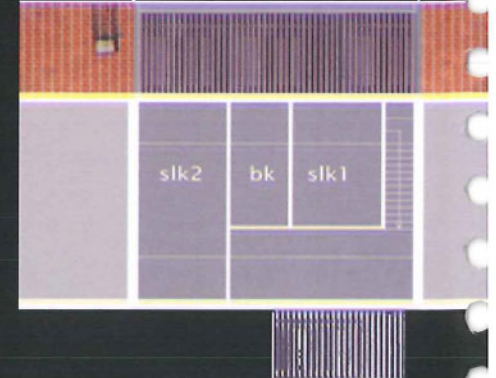
woningtypologieën



Triplex type 2 (182m²)
Niveau -1

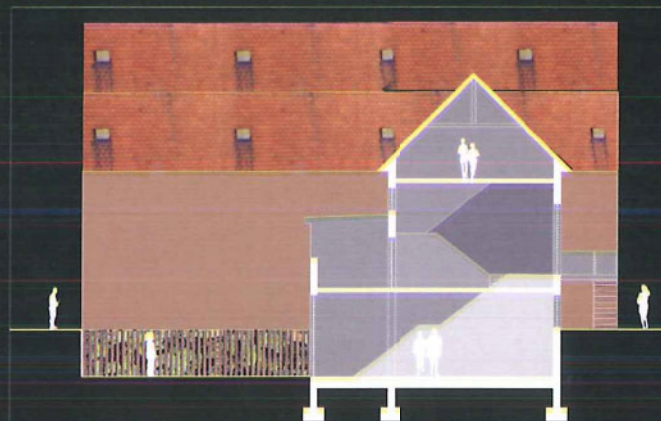


Triplex type 2 (182m²)
Niveau 0



Triplex type 2 (182m²)
Niveau 1

triplex type 2



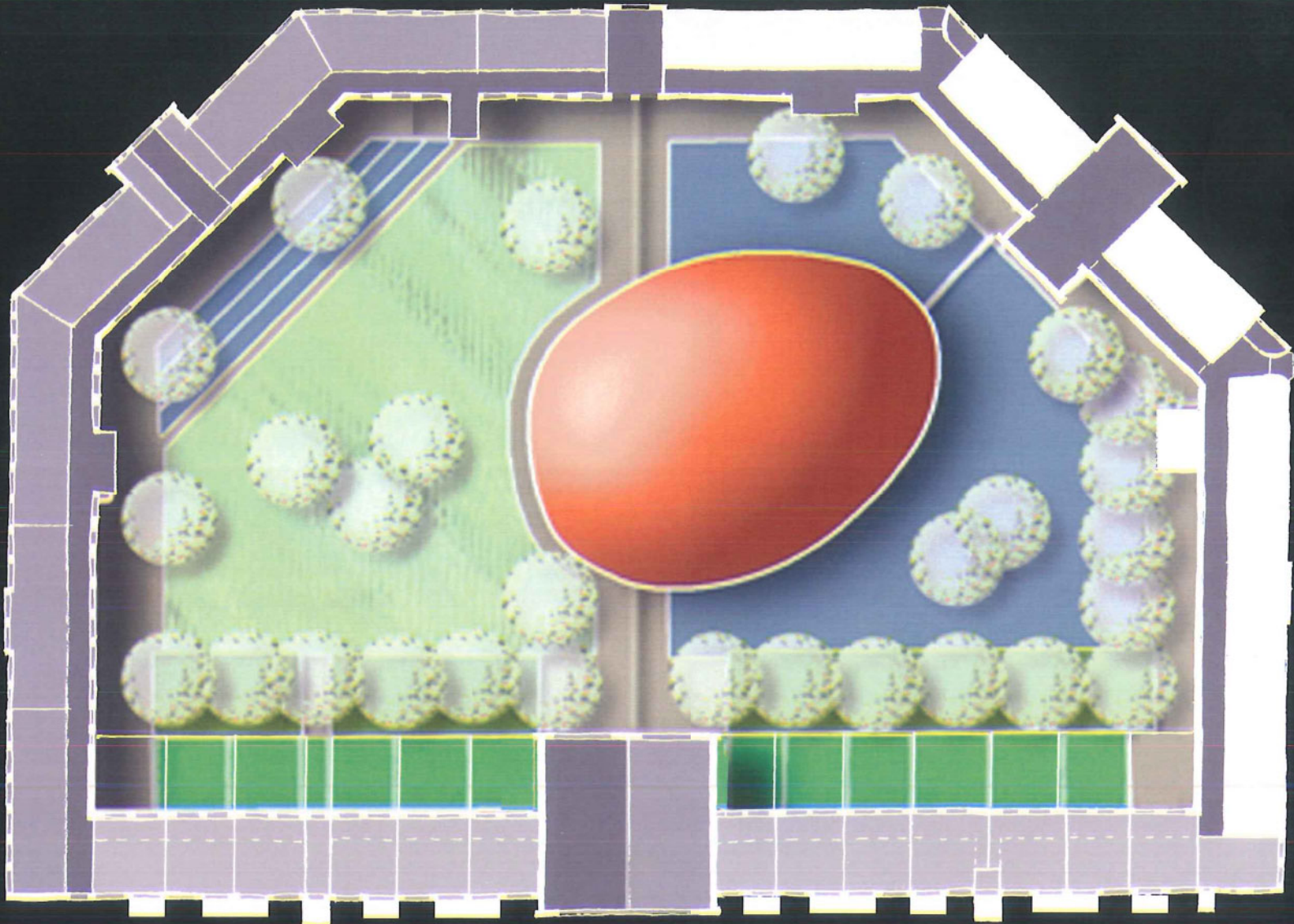
Principedoorsnede: triplex type 2



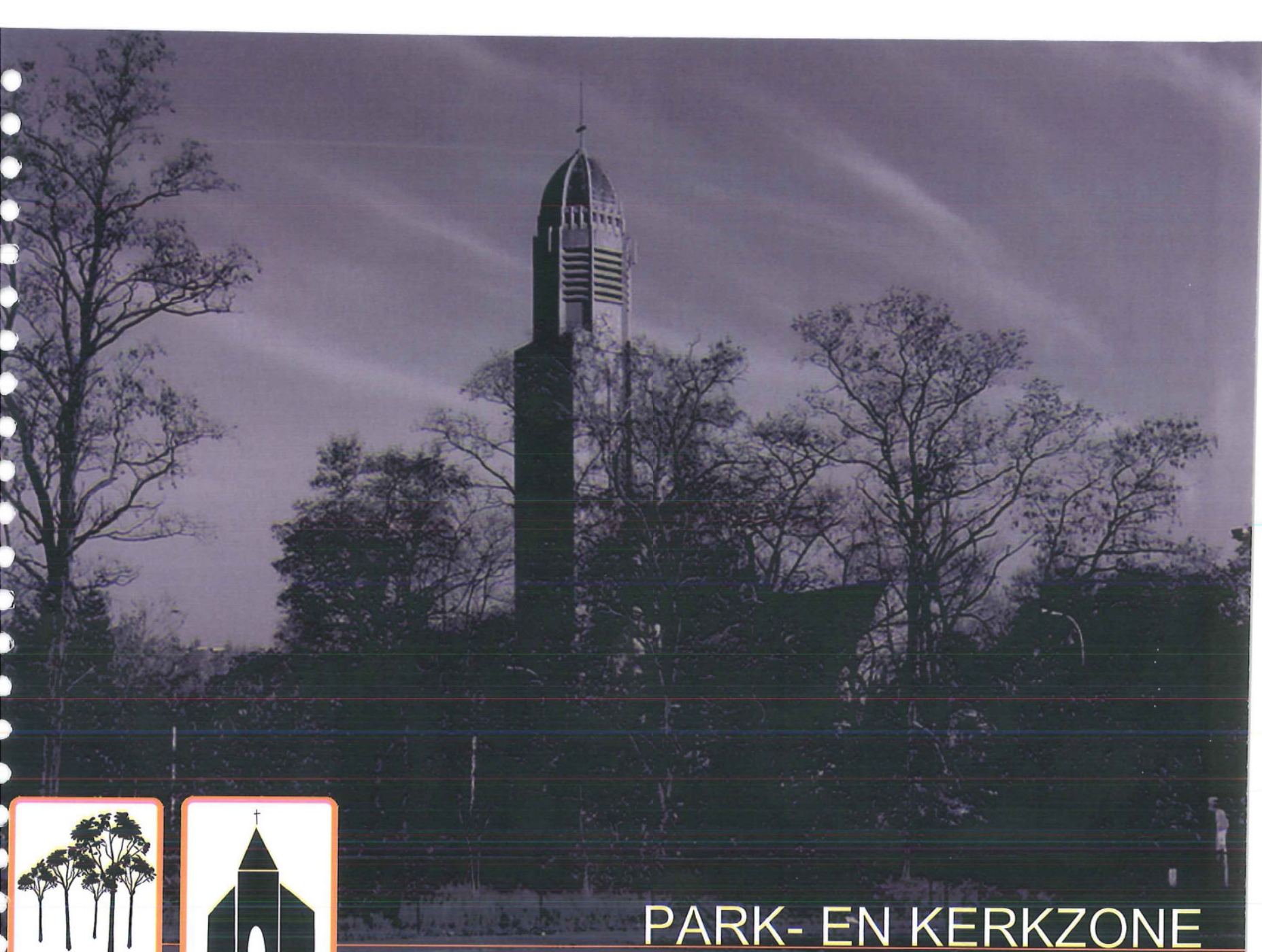
De tweedeling van de **buitenruimte** van de school wordt gedomineerd door een groot eivormig gebouw. Aan weerszijden van het 'ei' wordt de tweedeling manifest gemaakt door een transparant houten screen. Aan de schoolzijde is er een **speeltuin** ontworpen op een **rubberen vloer**. Enkele verplaatste kastanjabomen zorgen mede voor de ruimtelijke inkleding en een **filter** ten opzichte van de **woningen**. Op een speelse wijze is er een onderscheid gemaakt tussen de kleuterafdeling en de lagere school.

Aan de zijde met de **gemeenschapsfuncties** wordt centraal een **verlaagd bloemrijk gazon** aangebracht. De verbrede randzone in grind maakt het mogelijk om de verschuillende functies via de tuinzijde te benaderen. De verlaagde randen zijn uitgewerkt als lange zitbanken. De verplaatste monumentale kastanjabomen bepalen het ruimtelijke decor van de patiotuin. Het 'ei' licht in de avonden bevreemdend op en geeft de tuin een meditatief karakter.

De private tuinen van de **woningen** liggen ongeveer twee meter lager dan het maaiveld. Samen met het behoud van de bestaande kastanjabomen garandeert het niveauverschil voldoende **buffering** tussen de semi-publieke buitenruimte en de tuinen.

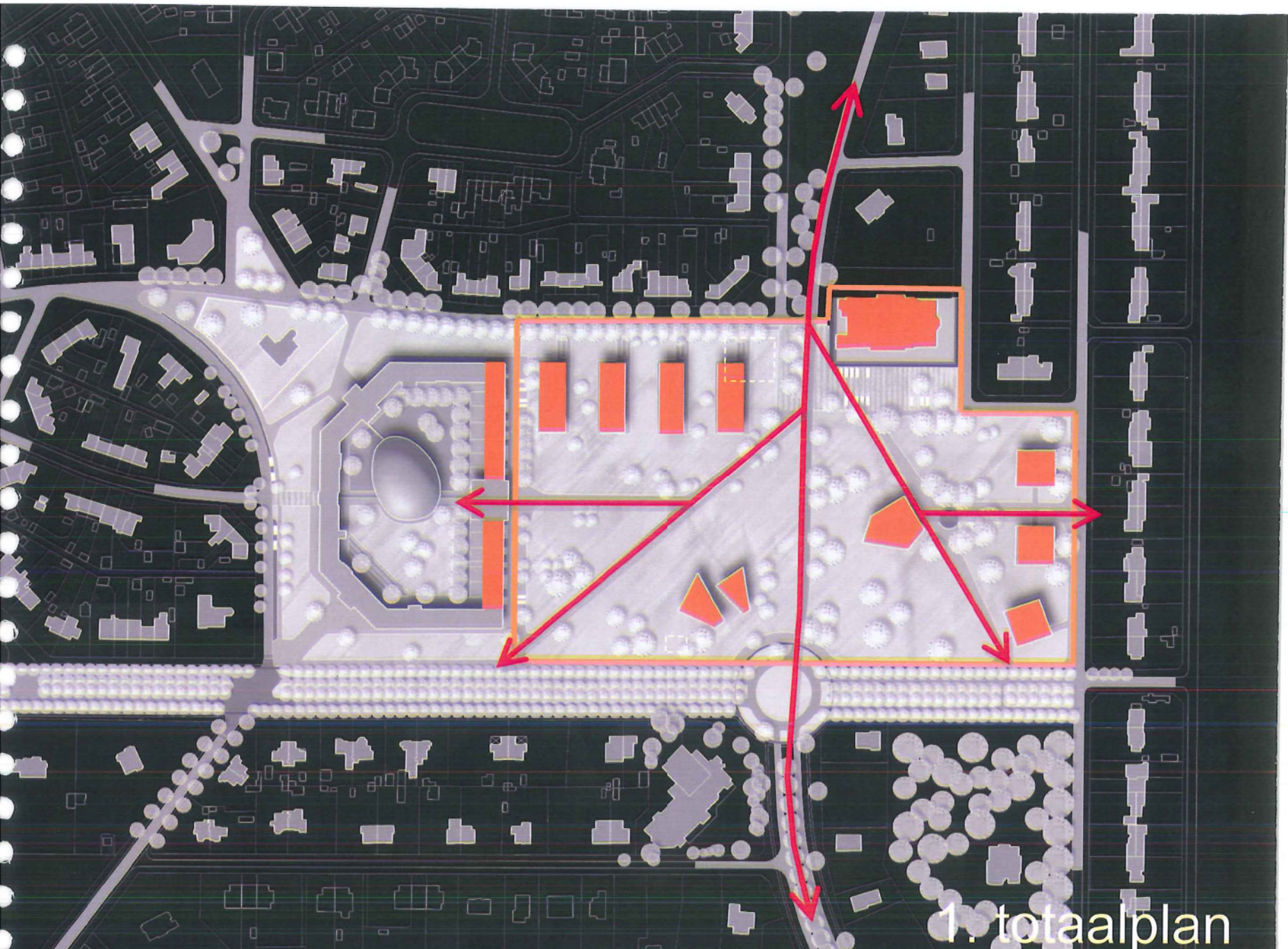


8. buitenruimte



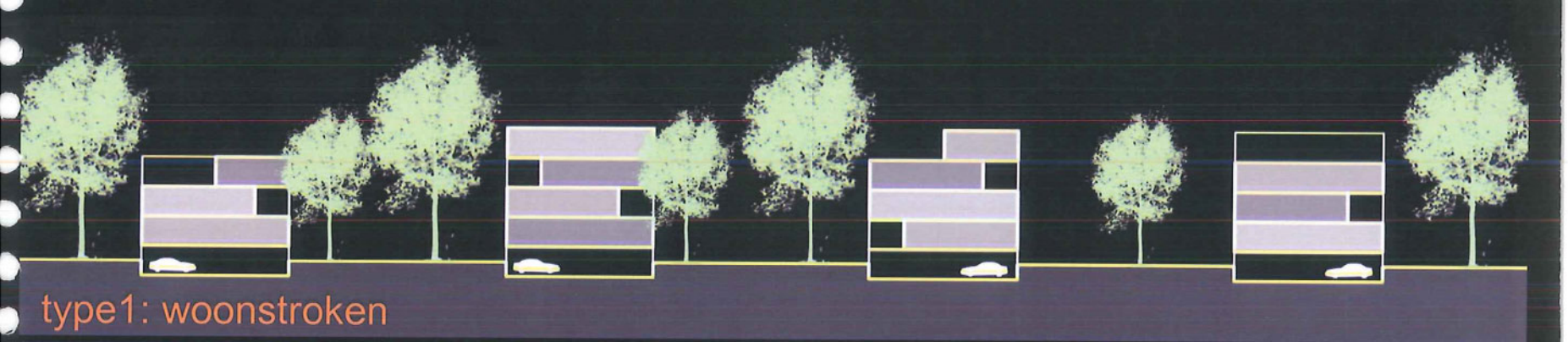
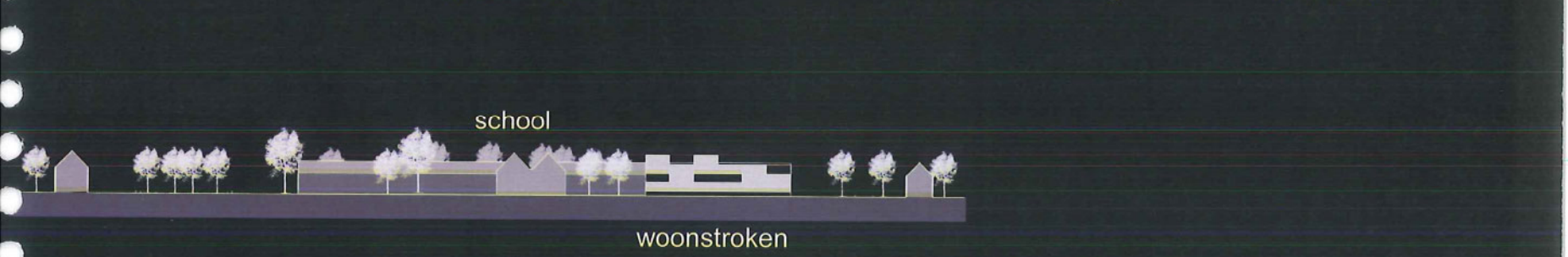
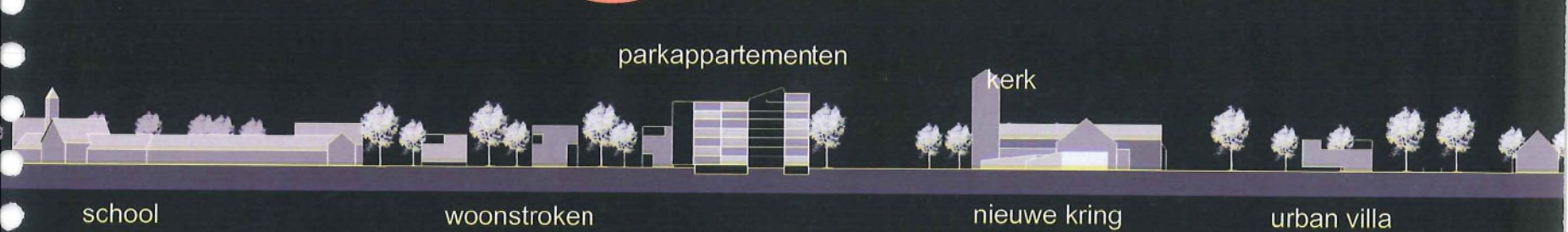
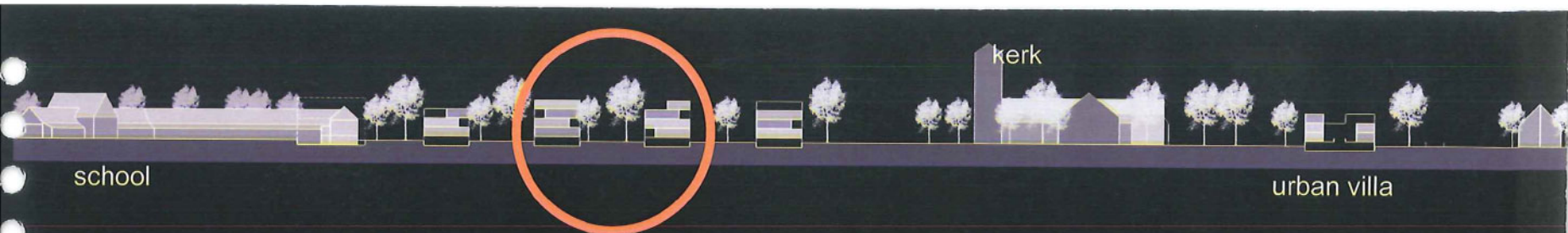
PARK- EN KERKZONE

Het **park** wordt ingezet als drager van het **nieuwe hart van de wijk**. Het bestaande bomenpatrimonium biedt hierbij een gedroomd kader voor een nieuw park. Een selectieve verdunning van bestaande bomenrijen moet toelaten om het park vanaf de Sint Jansschool te laten versmelten met het huidige parkje (de place publique). Inspelend op de gewijzigde circulatie wordt de Duinenlaan opgenomen in het park. De weg vormt niet langer de scheiding tussen twee deelruimtes. De **centraliteit van de kerk** wordt beklemtoond door de huidige parkeerplaats om te vormen tot een kerkplein. De parktoegang tot de kerk wordt door bordestreden aantrekkelijk gemaakt. Van op het plein vertrekken de belangrijkste structurerende parkpaden door het park. Een pad volgt de **logische looplijnen** tussen het een homogeen woongebied aan de noordzijde en het zuidelijk gelegen winkelgebied van de **Stalenstraat**. Een ander pad legt de link tussen kerk en de Nieuwe Kring en verder naar de groeipool op de voormalige mijnsite. De paden volgen de lichte glooiingen in het terrein. De met parelgrind afgestrooide asfaltpaden, de sobere aanwezigheid van het parkmeubilair, het glooiende maaiveld en de monumentale bomen staan garant voor het **tijdloos karakter** van het park.



1. totaalplan

Het nieuwe park wordt aan de noordzijde ruimtelijk begrensd door 4 nieuwe **woonstroken**. Door hun opstelling en verschijningsvorm zijn ze te beschouwen als de noordelijke parkbegrenzing. Het gelijkvloers van de volumes langs de Binnenlaan bevindt zich 1,5 meter hoger dan het maaiveld. Parkeren wordt georganiseerd onder het bouwblok zodat de stroken tussen de volumes kunnen worden opgenomen in het de parkaanleg. De constructie van het vierde bouwblok van de kerk impliceert de afbraak van de bestaande kruidenierszaak en kan in een latere fase gerealiseerd worden. Hierbij kan het gelijkvloers als commerciële ruimte nabij de kerk worden ingericht. In totaal kunnen in deze zone ca. 55 hoogwaardige (duplex)appartementen gerealiseerd worden. De voetafdruk van ieder bouwblok kan 15 x 48 meter bedragen en telt 3,5 tot 4,5 bovengrondse bouwlagen.



2. typologieën

Nabij de rotonde, tegenover het casino, op de plaats van de Nieuwe kring willen we een **markant gebouw** realiseren. Op deze plek achten we het wenselijk een gebouw op te trekken dat boven de bomen uittoert.

In dit zeven bouwlagen hoge volume kunnen 35 parkappartementen ondergebracht worden.



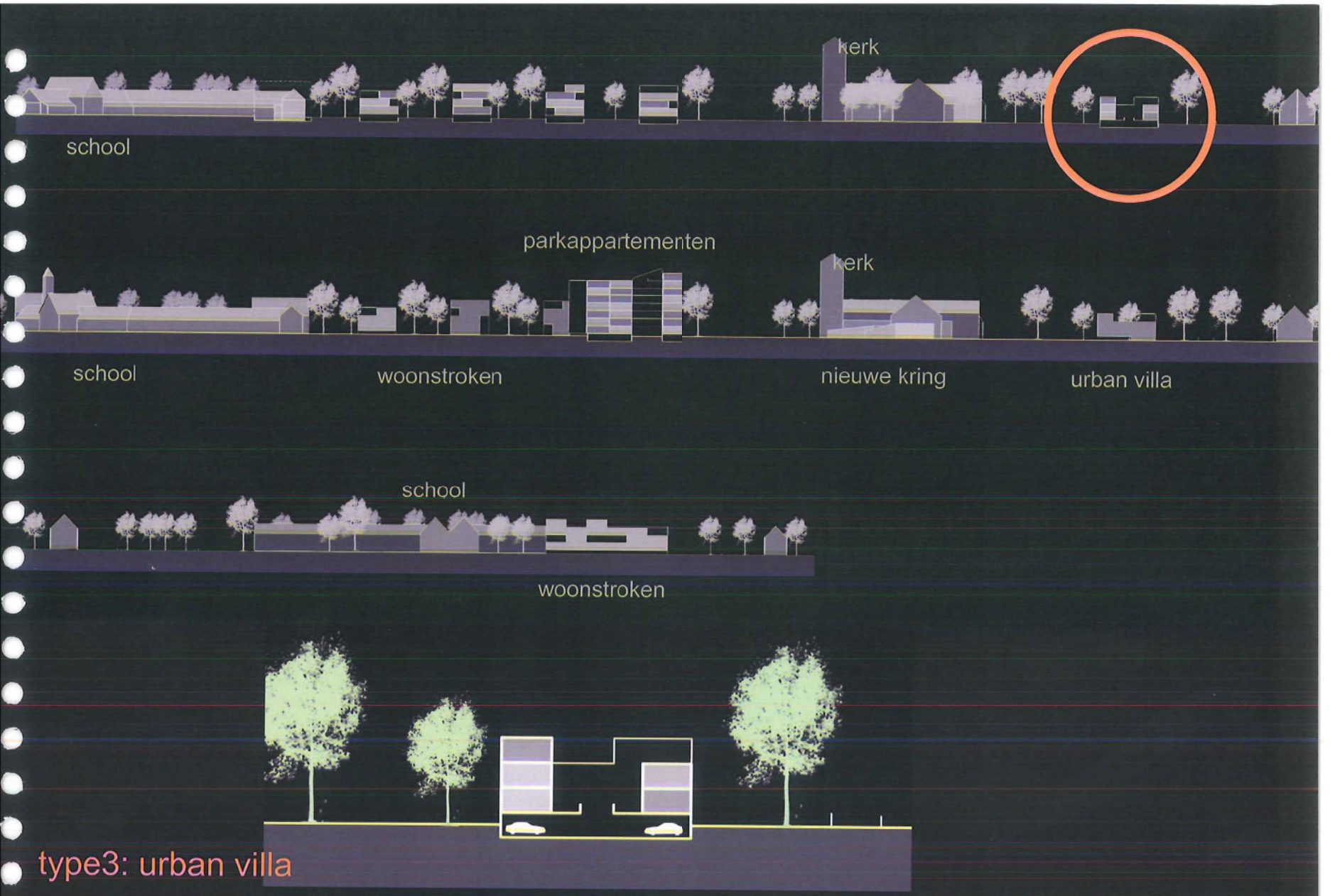


type2: parkappartementen

2. typologieën

Aan de oostzijde vormen drie stedelijke volumes de overgang naar de bestaande bebouwing. Samen met het parkpaviljoen, de Kring en de centraal geplaatste parkappartementen vormen ze het nieuwe parkdecor.

In de **urban-villa's** langs de Meridiaanlaan worden een 27 tal luxueuze (duplex)appartementen met ondergrondse parking voorzien.

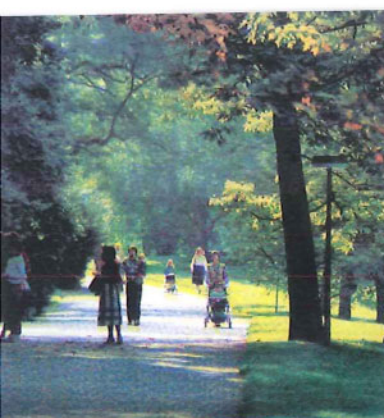


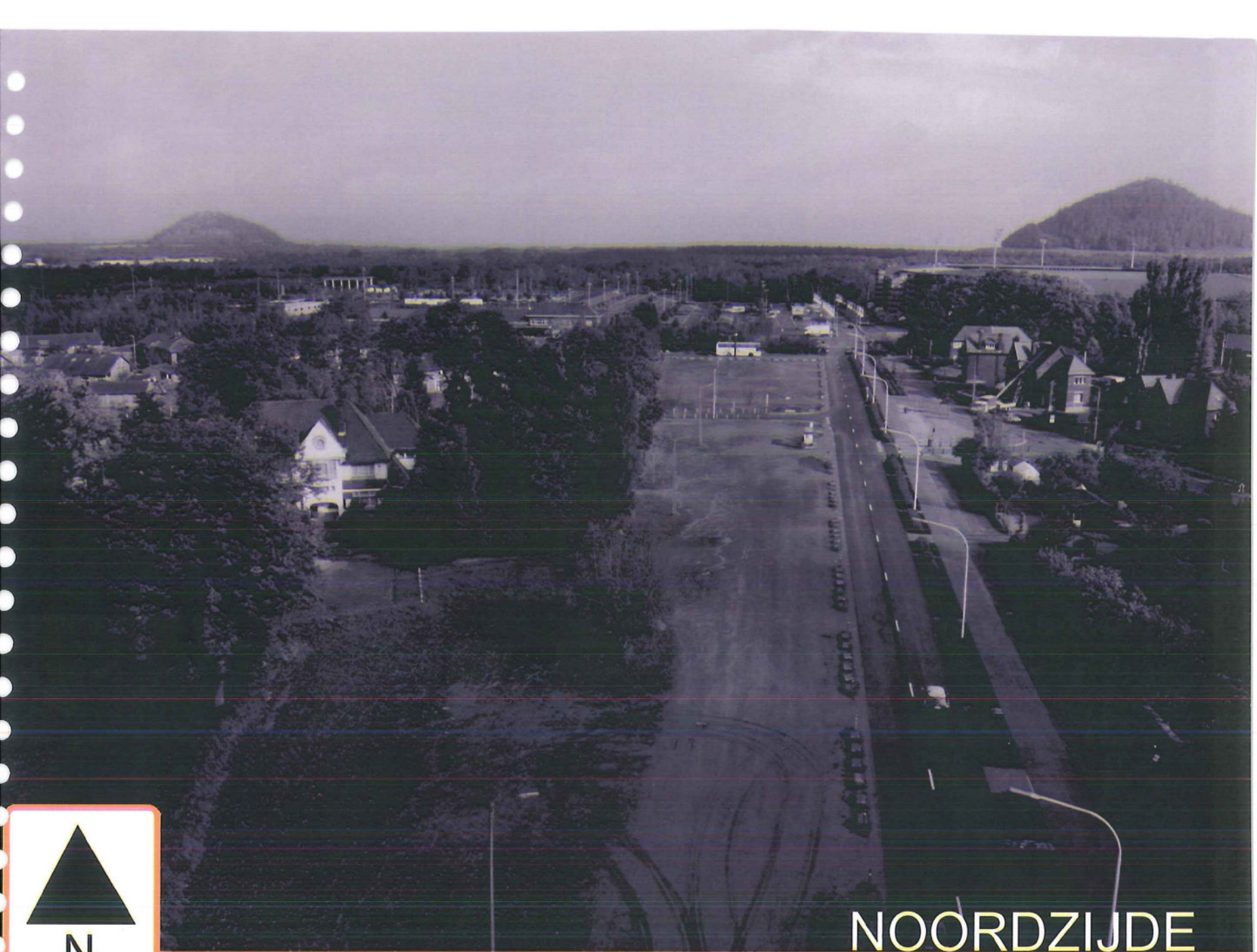
type3: urban villa

2. typologieën

Alle woonegelegenheden worden voorzien van een ruim al dan niet inpandig terras zodat gearticuleerde gevels ontstaan die kunnen inspelen op de specifieke context van de plek. Er wordt een **mix van niet grondgebonden meergezinstypologieën** nagestreefd.







N

NOORDZIJDE

In de directe invloedssfeer van het wijkcentrum ligt er een braakliggende strook die om een complementaire invulling vraagt.

Voor de invulling van de braakliggende strook langs het noordelijk gedeelte van de Duinenlaan zijn er twee opties mogelijk. Beide opties gaan er vanuit dat de noordzijde van de wijk verder als een homogene woonwijk wordt ontwikkeld. Belangrijkste verschil tussen deze twee opties is de houding ten opzichte van het bestaand verkavelingspatroon en het groen.

In **optie 1** wordt het bestaande verkavelingspatroon doorgezet en wordt de gebogen Duinenlaan vervangen door een stelsel van **groene woonstraten**. Door deze ingreep wordt de link met het gebied aan de andere kant van het spoor doorgeknipt. Het voetbalstadion staat letterlijk en figuurlijk aan de achterzijde van de wijk. Deze verkavelingsopzet zorgt voor een behoorlijk aantal nieuwe kavels. Bij een verdere uitwerking moet onderzocht worden hoe de bestaande waardevolle bomen kunnen geïntegreerd worden.

In **optie 2** wordt de Duinenlaan als structurerende as gehandhaafd. De groene kwaliteit van de randzones wordt doorgezet in een **lineair park** die een visuele link houdt met de omgeving van het voetbalstadion. De groenstrook is te beschouwen als de logische groene uitloper van het centrale parkgebied.

De extra bouwpercelen bevinden zich enkel in de randzones als afbouw van de achterzijdes. Het aantal extra percelen is ondergeschikt gemaakt aan het ruimtelijke kader.

Beide opties zijn complementair met de visie voor het centrum van de wijk. In de afweging tussen beide zal naast opbrengsten ook terdege rekening gehouden moeten worden met de inrichtingskosten. In tegenstelling tot de gestapelde woningen in het hart van de wijk, stellen we hier grondgebonden kwalitatieve woningen voor.



optie 1



optie 2



An aerial photograph of a city, likely Brussels, showing a large central building with a prominent dome and a complex network of streets and smaller buildings. The image is dark and serves as a background for the text.

‘het **hart** is één van de meest complexe plekken:
vol met geschiedenis, verhaal en fantasie.’

uit: www.museumdrguislain.be