

PARKVELD

bepaalde studieopdracht

Beperkte Studieopdracht
Opmaak inrichtingsplan woonbos en ambachtenzone PARKVELD

projectdossier n.a.v. de open oproep 2004
Stad Leuven - deelgemeenten Heverlee en Haasrode

tijdelijk vereniging

PHL / onderzoekscel AMO
51N4E space producers
KROMWIJK

Universitaire Campus, gebouw E
B--3590 Diepenbeek

15 december 2004



PARKVELD: AANPAK

In deze bundel is een conceptmatig antwoord gegeven op de vraag om Parkveld te ontwikkelen als woongebied en groene verbinding, samen met een uitbreiding van de Ambachtenzone Haasrode/ Parkveld.

Het antwoord is in twee delen opgebouwd. In het eerste deel zijn de verschillende deelaspecten van het plan op hun onderlinge relatie onderzocht aan de hand van 'vingeroefeningen'. Deze testen de marges en potenties van de verschillende ontwerpvragestukken uit. De oefeningen geven geen eenduidig antwoord, maar tonen verschillende mogelijkheden en hun consequenties. Op basis hiervan kan een beargumenteerde discussie starten.

Op basis van deze oefeningen is een eerste synthese gemaakt: een voorbeeldplan. Deze synthese is niet bedoeld als een finale keuze, maar als een mogelijke uitkomst. Het wil de mogelijkheid van een coherent totaalbeeld laten zien. Het uiteindelijke inrichtingsplan zal waarschijnlijk verschillen van dit voorbeeldplan, en zal tot stand komen na overleg met alle betrokken partijen. Dit overleg, dat tijdens de wedstrijd fase niet mogelijk is, beschouwen we als een belangrijk deel van het proces.

PARKVELD: UITGANGSPUNTEN

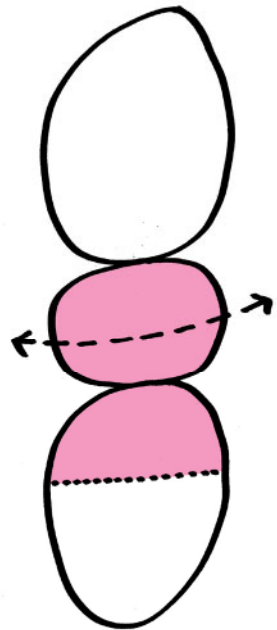
Een eerste uitgangspunt van het plan is te streven naar overlapping, niet naar scheiding. Het woonbos dient meer te zijn dan een buffer tussen wonen en ambachten: in het voorstel wordt het woonbos een ruimtelijke entiteit die de verschillende delen integreert, door de grenzen leesbaar en beleefbaar te maken. Op deze manier vermijden we dat functionele zoneringen ook ruimtelijk afzonderlijke entiteiten worden. Binnen het voorstel is de ruimtelijke beleving van het landschap niet beperkt tot steeds kleinere stukken van de ruimte: er ontstaan overlappingen tussen de verschillende sferen, die onderdeel worden van één landschappelijk geheel.

Het verkeersconcept maximaliseert de verkeerskundige uitgangspunten in de omgeving van het plangebied. De wegenhiërarchie wordt scherpgesteld. De ontsluiting van het woonbos is volledig gescheiden van de ontsluiting van de ambachtenzone. De ontsluiting van deze laatste sluit via de bestaande ambachtenzone rechtstreeks aan op de Meerdaalboslaan, en geeft op die manier geen extra druk op het verkeer van de Geldenaaksebaan. Het verkeersconcept ondersteunt ook de landschappelijke verbindingen. Enerzijds is er de groencorridor, die Heverleebos en Abdij van Park verbindt. In het voorliggend voorstel wordt deze opgewaarderd met een recreatieve fietsverbinding, die Philips, Abdij van Park en Petrusberg verbindt met de schaatsbaan, het militair domein en Heverleebos. Deze fietsroute is een aanvulling op de ontwikkeling van een comfortabele fietsroute, parallel aan de Geldenaaksebaan.

Het groen wordt niet perifeer voorzien, maar centraal, gekoppeld aan de publieke ruimte en de ontsluitingswegen. Met de realisatie van het woonbos wordt er een nieuwe habitat gecreëerd, die aansluit bij wat er in de omgeving al aanwezig is. Om de natuurwaarde zo hoog mogelijk te maken, stellen we voor inheemse soorten te gebruiken. Daarbij wordt uitgegaan van langlevende boomsoorten. Het is de bedoeling een zo aaneengesloten mogelijk bosmassief te maken waarin plekken voor bewoning worden vrijgehouden. Van belang daarbij is dat de bomen voldoende hoog uit kunnen groeien, en de nodige ruimte krijgen binnen de verschillende inrichtingsvoorstellen.

Het plan is opgebouwd uit vier zones. De ontsluiting voor auto's en fietsers overlapt deze zonering, en bindt de deelzones samen tot één ruimtelijk geheel. Van elke zone worden de mogelijkheden verder onderzocht. De deelzones zijn:

1. rand verkaveling
2. woonbos
3. overlapping wonen/werken/recreatie
4. uitbreiding ambachtenzone

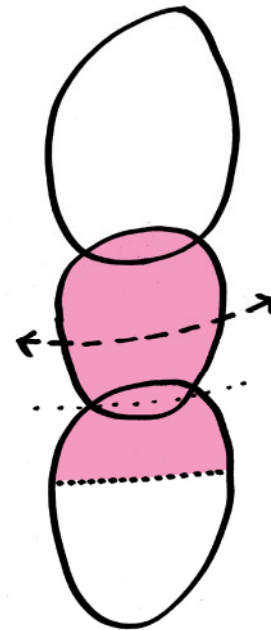


VERKAVELING

WOONBOS + CORRIDOR

UITBREIDING

AMBACHTENZONE



VERKAVELING

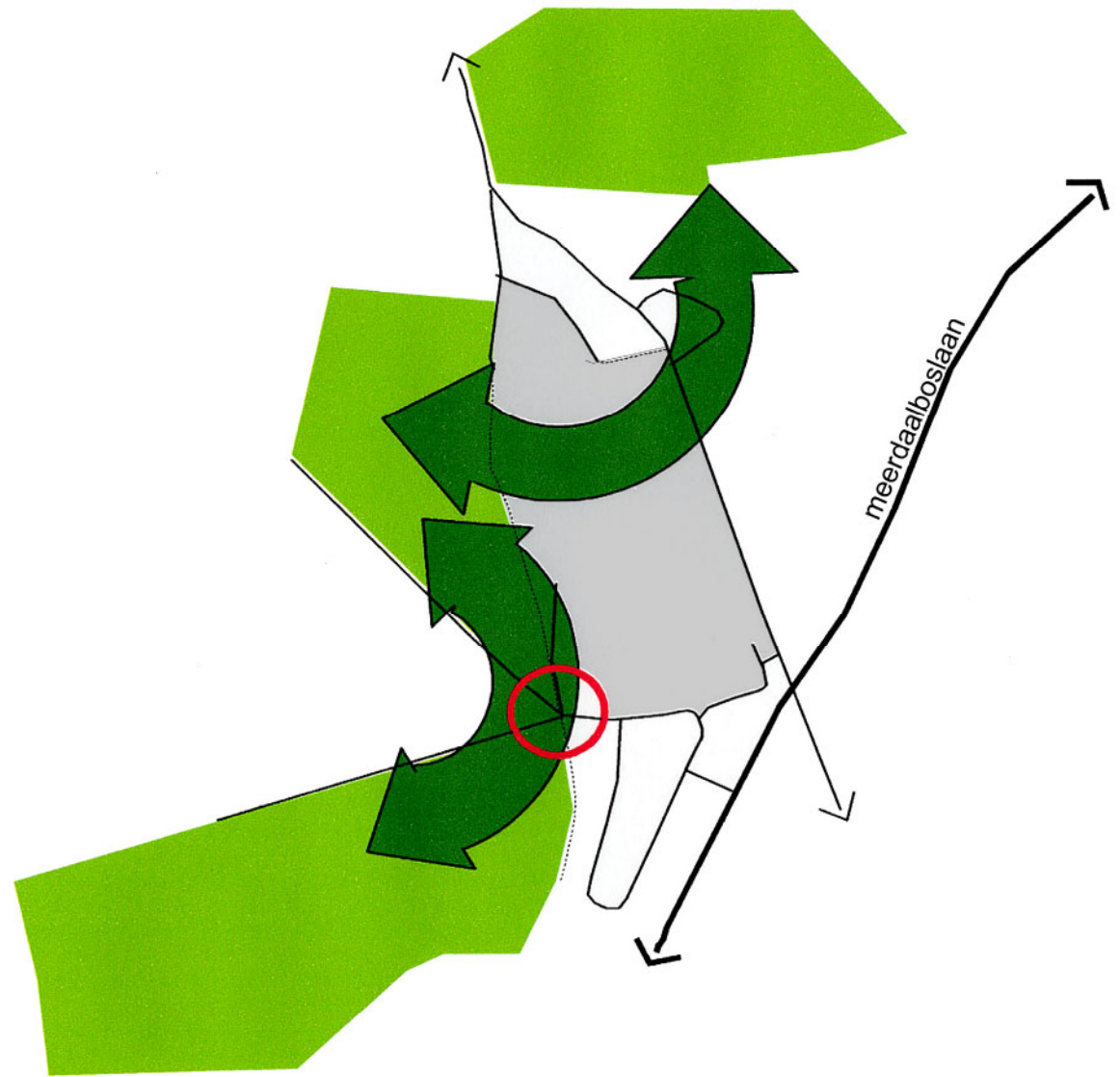
AFWERKEN VERKAVELING

WOONBOS + CORRIDOR

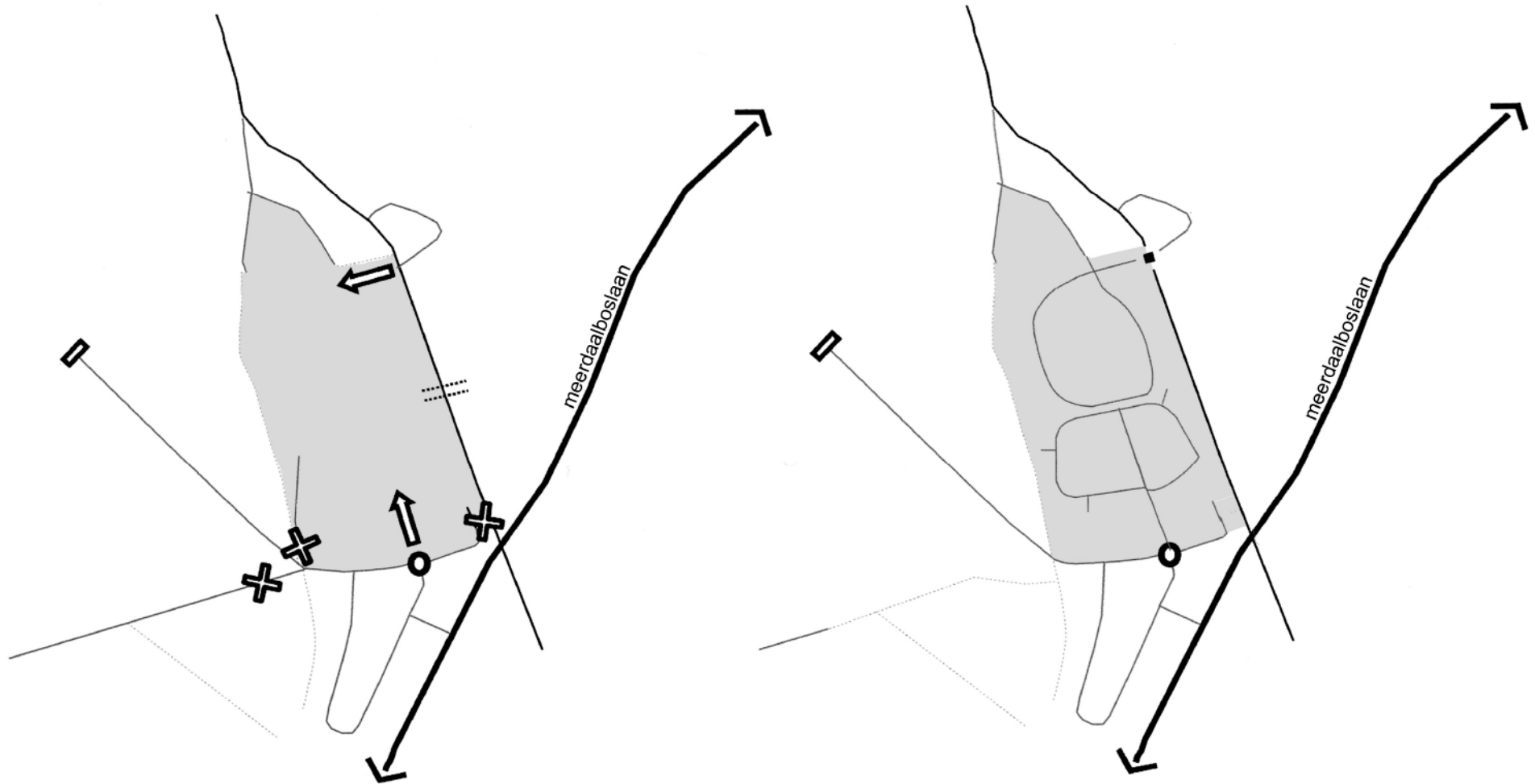
OVERLAPPING + RECREATIEPAD

UITBREIDING

AMBACHTENZONE



wegenstructuur en gewenste groenverbindingen: verlichten verkeersknoop ter hoogte van Milseweg



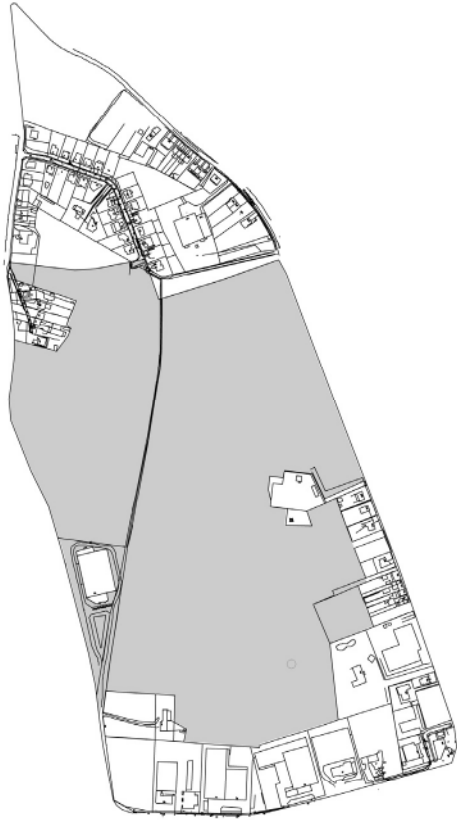
← aantakkingspunt

✕ knip

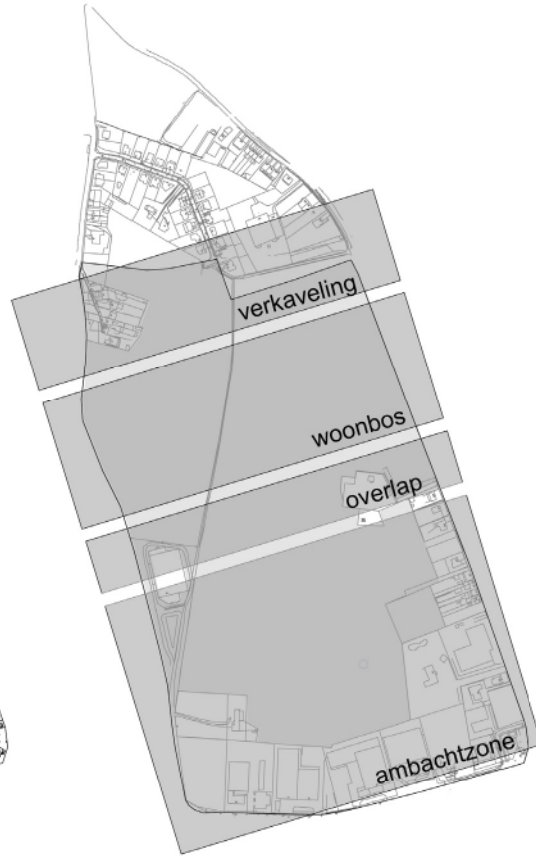
▭ cul-de-sac

○ rond punt

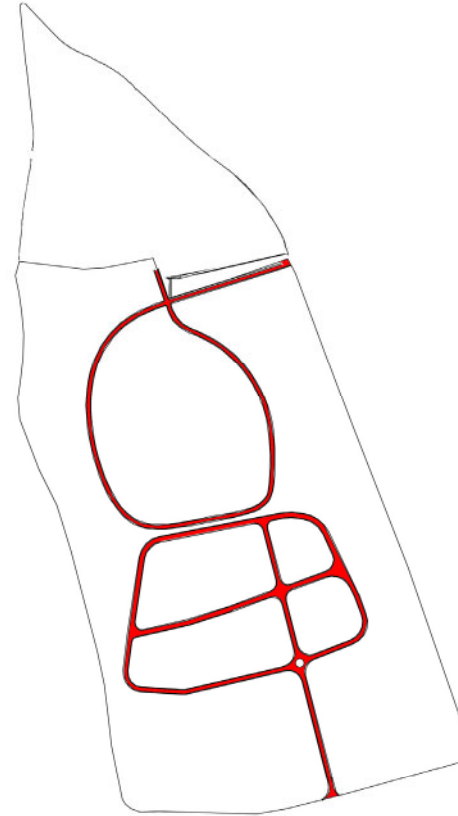
principes ontsluiting: voorstel



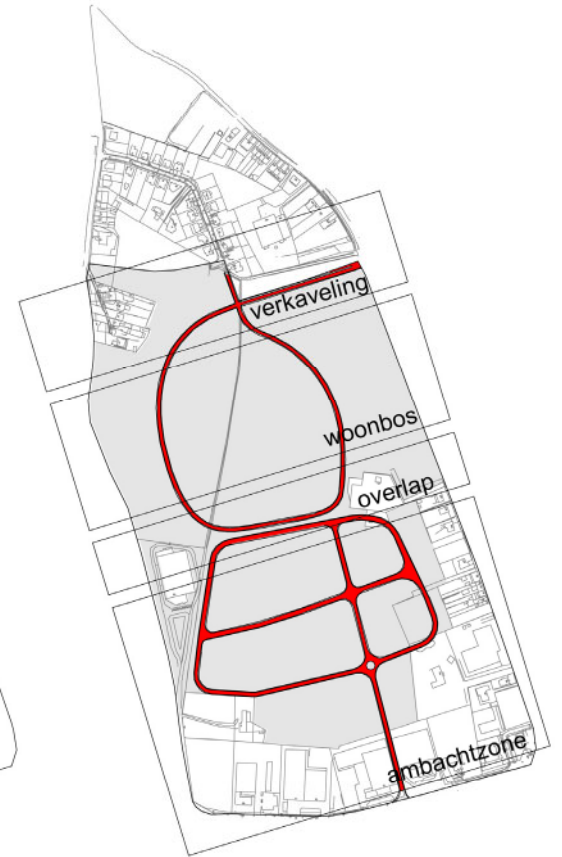
totaal gebied



zonering



ontsluiting



de vier deelzones met overlappende ontsluiting

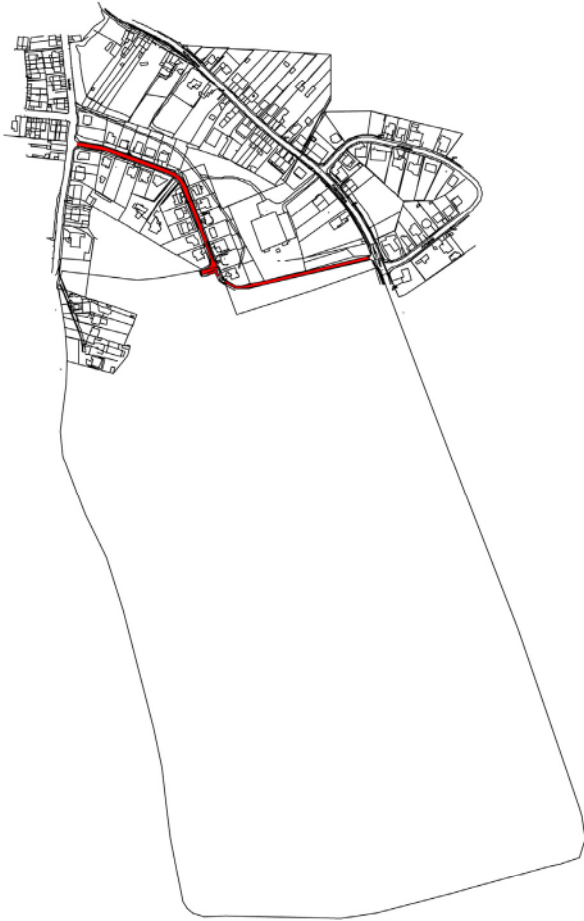
1

rand verkaveling

De bestaande achterkant van de verkaveling wordt afgewerkt, zodat er een voorkant ontstaat naar het bos toe. De bestaande verkaveling wordt optimaal geïntegreerd in de nieuwe ontwikkeling via de wegeaanleg.

De nieuwe verkaveling kan ingevuld worden met vrijstaande huizen, maar het lijkt aangewezen het geheel te verdichten door het toepassen van andere types. Een eerste voorstel is het voorzien van twee huizen onder één kap. Op deze wijze kunnen in de afgewerkte rand circa 45 particuliere woningen voorzien worden.

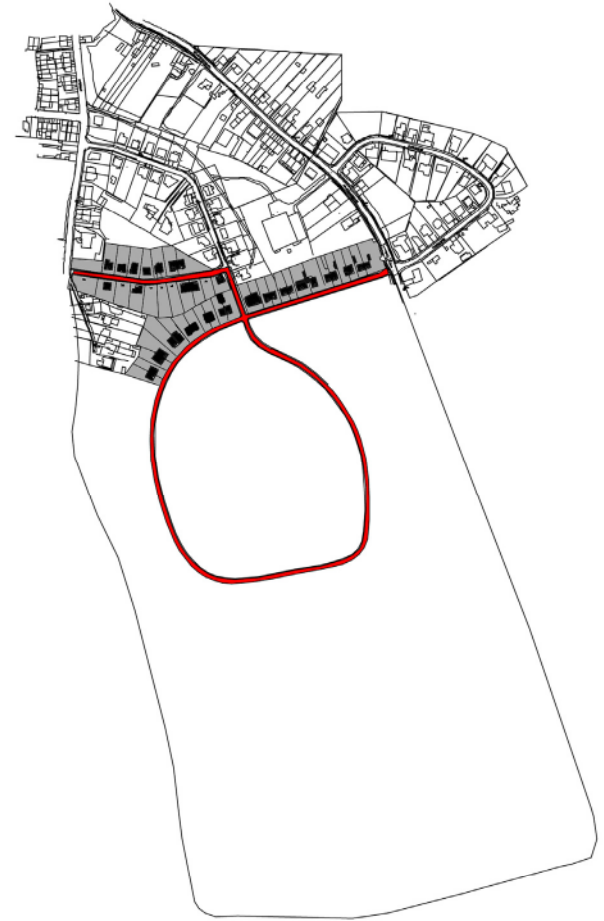
Een tweede voorstel gaat uit van nog meer verdichting. De woningen worden aaneengesloten, en voorzien van een ondergrondse ontsluiting voor auto's. Zo heeft elke woning twee parkeerplaatsen, en verdwijnen de auto's uit het straatbeeld. Bovendien kan ook de voortuin gebruikt worden als volwaardige tuin, en profiteren de woningen op de rand van het bos op deze manier optimaal van de oriëntatie op het zuiden.



bestaande structuur



nieuwe wegstructuur

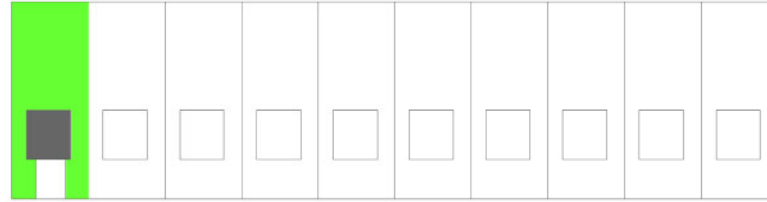


verdere uitbouw van verkaveling

afgewerkte rand voorziet in circa 45 particuliere woningen



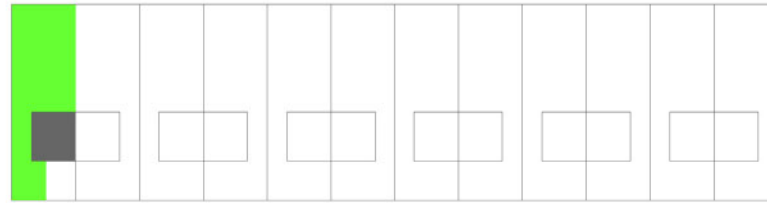
486 m²



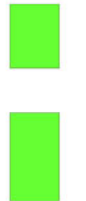
10 vrijstaande woningen



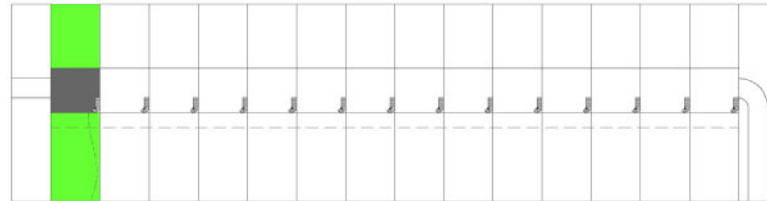
382 m²



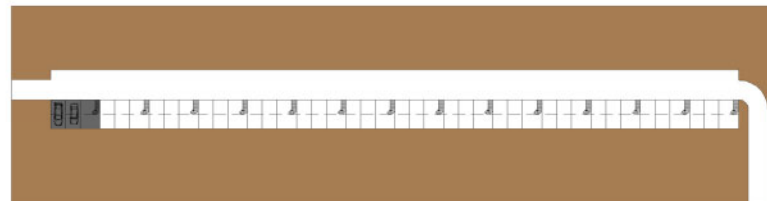
12 "2 onder één kap" woningen



310 m²



14 gekoppelde woningen



verdichtingsprincipes verkaveling: 3 variantes

2
woonbos

Het woonbos gaat uit van een structuur die er vandaag niet is: het bos. Het beplantingsvoorstel gaat uit van een strategie in twee snelheden. Snelgroeïende bomen creëren snel de nodige relatieve dichtheid, en dus een bosgevoel. Daarnaast dwingen ze de traag groeiende en duurzamere bomen in de hoogte te groeien, en niet in de breedte. Om de natuurwaarde zo hoog mogelijk te maken, stellen we voor inheemse soorten te gebruiken. Daarbij wordt uitgegaan van langlevende boomsoorten.

De grondinname voor infrastructuur is minimaal. De bebouwing in het woonbos wordt ontsloten via cul-de-sacs vanaf een rondweg. Deze rondweg sluit aan op de verkaveling in het noorden. Om praktische redenen is gekozen voor tweerichtingsverkeer. De ontsluiting slingert zich vrijelijk door het woonbos als een lint van asfalt van ongeveer 5 m breed.

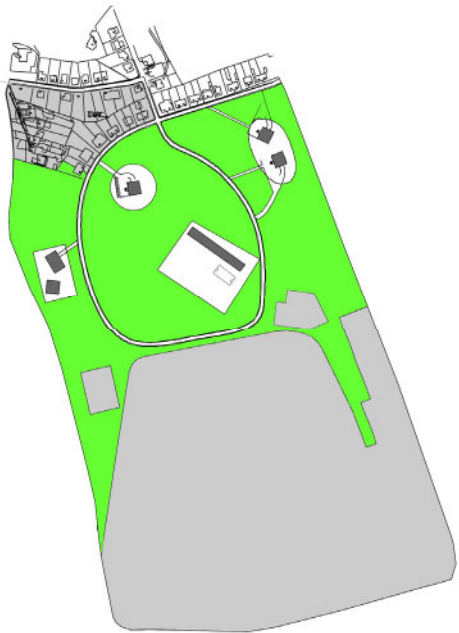
Bijkomend wordt het woonbos diagonaal doorsneden door een bestaande fietsroute. Daarmee kan de Milseweg worden ontzien. Langs de rand van het bos wordt in de overgangszone een doorgaand fietspad gelegd. In het bos zullen enkele wandelpaden worden getrokken.

Er is een rijk aanbod van woonsferen en woonmogelijkheden onderzocht, wat resulteert in verschillende bebouwingstypes. Bij het maken van een keuze uit bebouwingstypes speelt vooral de vraag hoe publiek toegankelijk het bos moet blijven. Afhankelijk van de maat van het resterende bos zal het open en publiek toegankelijk aanvoelen. Hoe meer grondinname van de woningen, hoe meer het bos zal functioneren als een ontoegankelijk groen decor voor die woningen. De verschillende gradaties hiervan zijn nader onderzocht.

Een volledig beplant bos dat tegelijkertijd volledig verkaveld is, creëert een groene verbinding, maar laat geen ruimte open voor het publiek. Het toepassen van grondgebonden vrijstaande woningen combineren met een publiek bos, betekent dat de standaard verkaveling wordt verlaten. De woningen krijgen geen eigen tuinen, hooguit een patio of klein terras direct aan de woning. Vakantiewoningen in recreatieparken zijn hierbij als referentie te gebruiken.

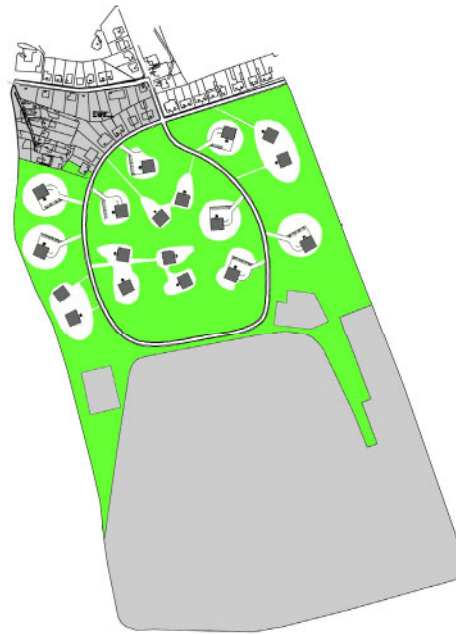
Een verdere concentratie van de woningen in urban villas laat veel meer bos over. Beperkt tot 4 woonlagen, zullen de gebouwen nergens boven de boomtoppen uitsteken. Het woonbos wekt daardoor, gezien van enige afstand, de indruk van een gewoon bos.

Om het bos ook van binnenuit zo open en vrij mogelijk te houden, moeten de woningen geconcentreerd worden in grotere gehelen. De verhouding gebouw/bos verandert hierdoor sterk: beiden worden meer autonoom ten aanzien van elkaar. De gebouwen kunnen, door middel van uitgekiende uitsneden uit het bos en gebruik makend van het reliëf, zichten krijgen op het bos en op de binnenstad. Het wonen kan zo een meer stedelijk allure krijgen. Het bos zelf kan bijkomend voorzien worden van autonome open plekken geschikt voor recreatie.



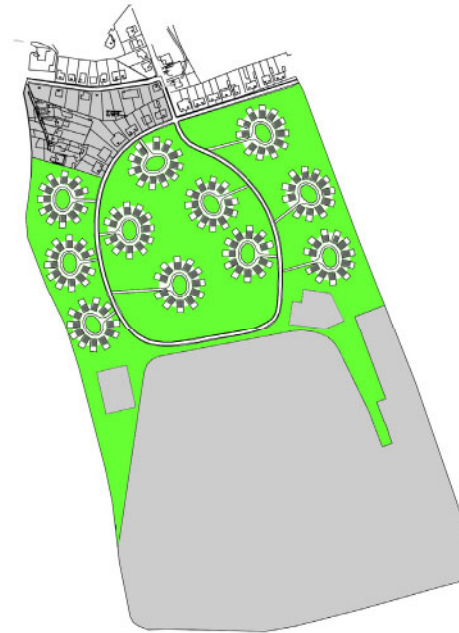
196 woningen
5% is bebouwd
35% is privé

variatie 1: publiek bos



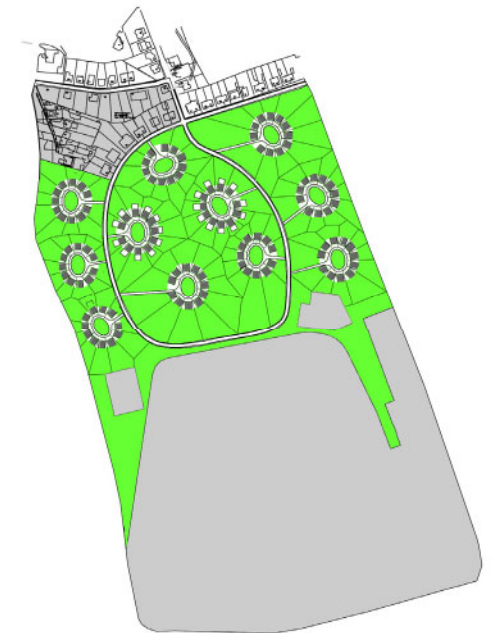
195 woningen
3% is bebouwd
3% is privé

variatie 2: urban villas



164 woningen
11% is bebouwd
18% is privé

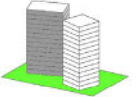



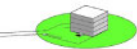

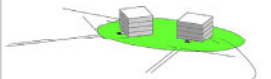







variatie 3: centerparcs



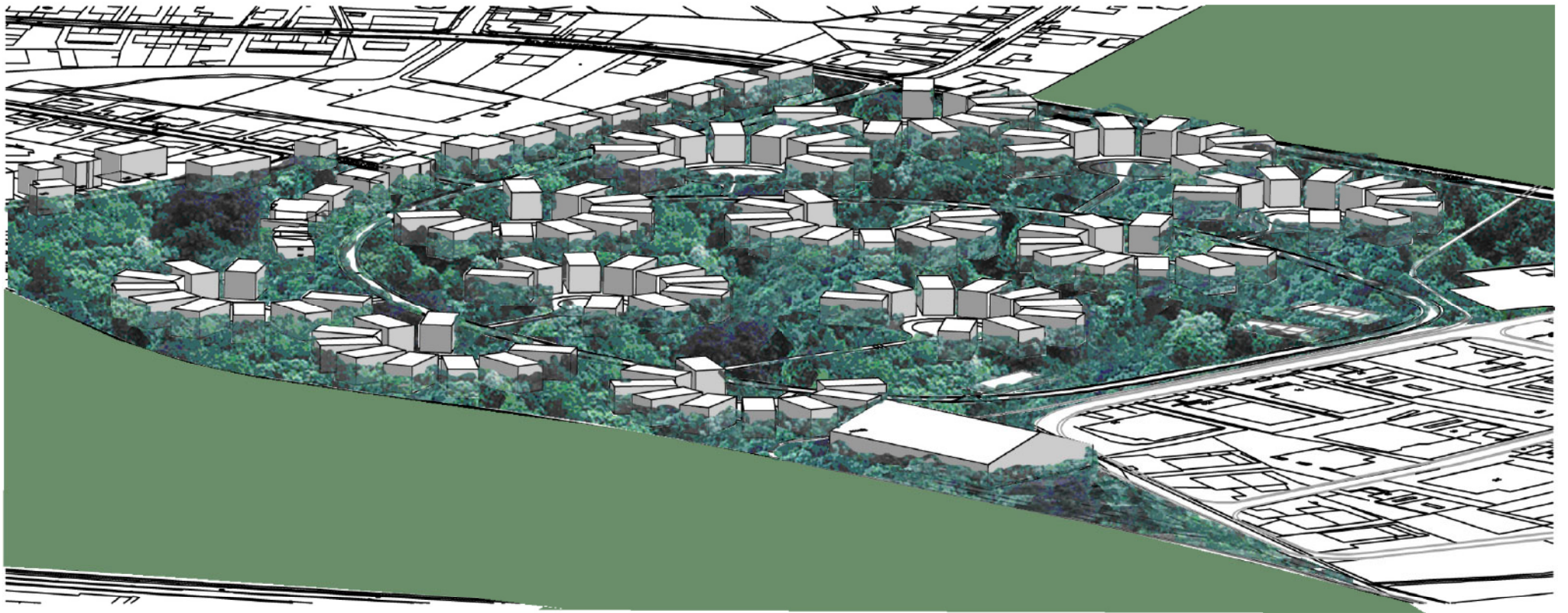
164 woningen
11% is bebouwd
100% privé

variatie 4: bosverkaveling

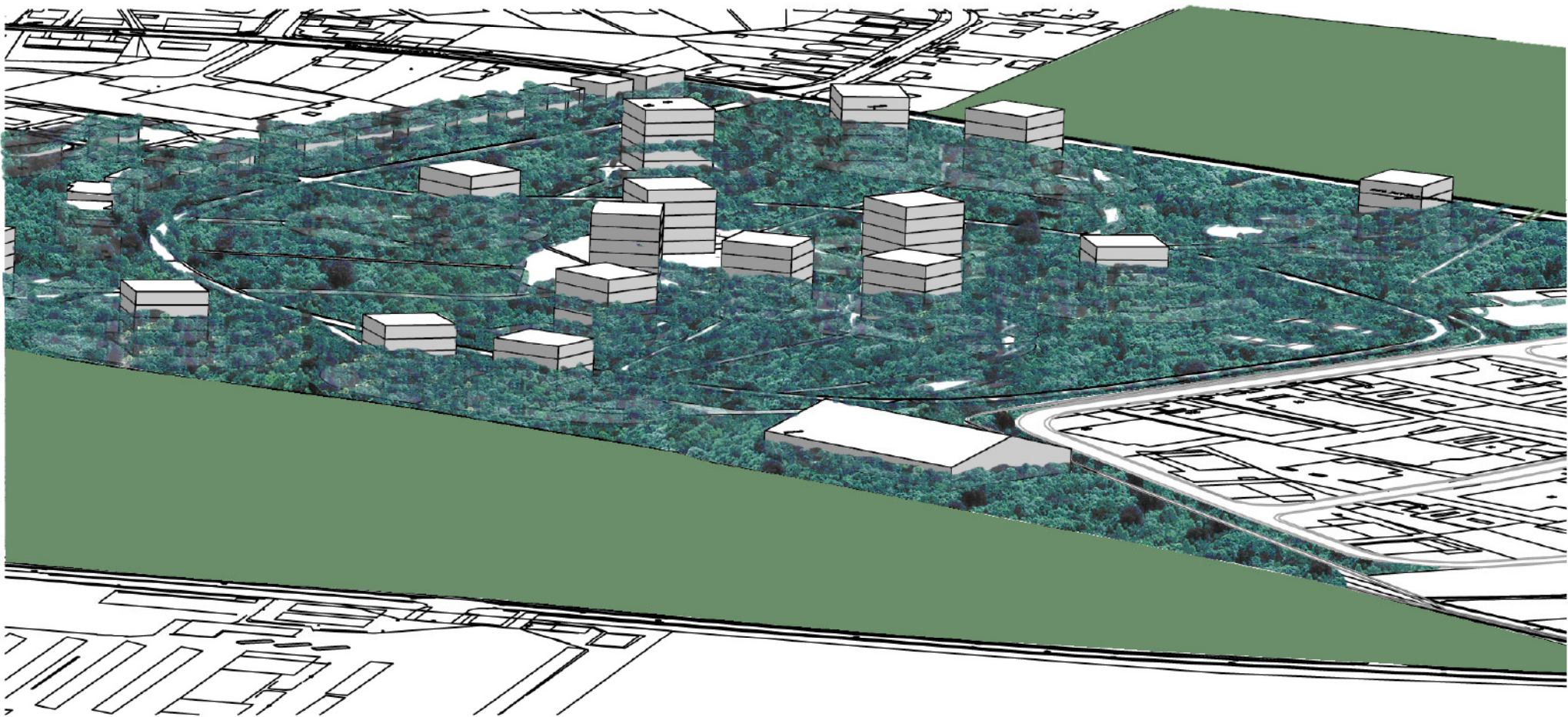
voorbeeldinvullingen woonbos: het bos verschilt in statuut, van publiek bos tot groen decor

type	grondplan	aantal woningen	oppervlakte/ woning	bouwlagen	privé groen	collectief groen	collectief groen/woning
		52	130 m ²	14	0	2890 m ²	36 m ²
		27	170 m ²	14	0	2890 m ²	36 m ²
		8	150 m ²	4	0	3380 m ²	422,5 m ²
		16	150 m ²	4	0	4600 m ²	287,5 m ²
		50	130 m ²	5	0	10700 m ²	214 m ²
		11	360 m ²	3	80 m ²	520 m ²	47 m ²
		11	360 m ²	3	variabel	0 m ²	0 m ²

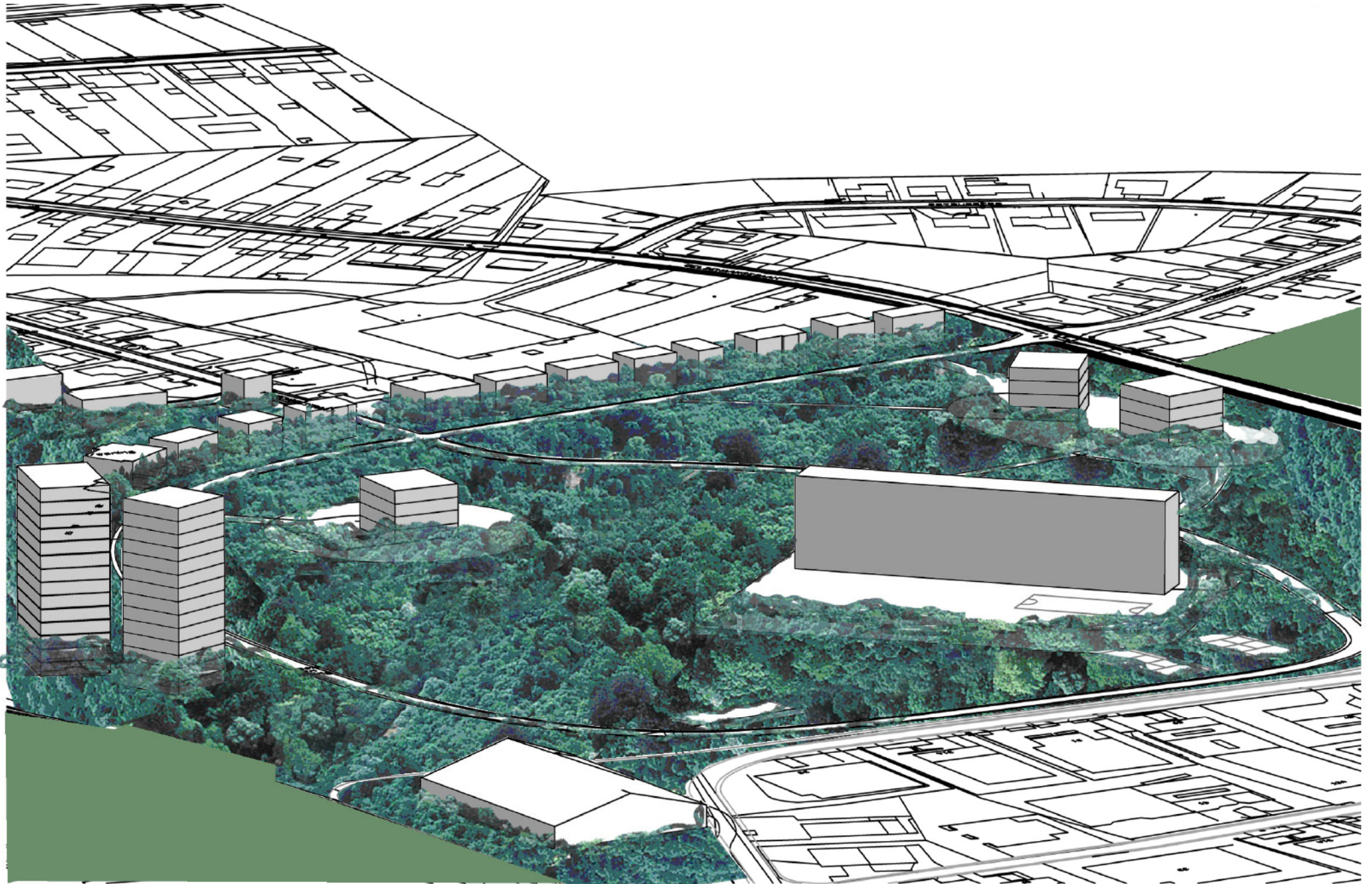
overzicht woningtypes en ruimtelijke impact



simulatie variatie 3: centerparcs



simulatie variatie 2: urban villa's



simulatie variatie 1: publiek bos

3

overlapping

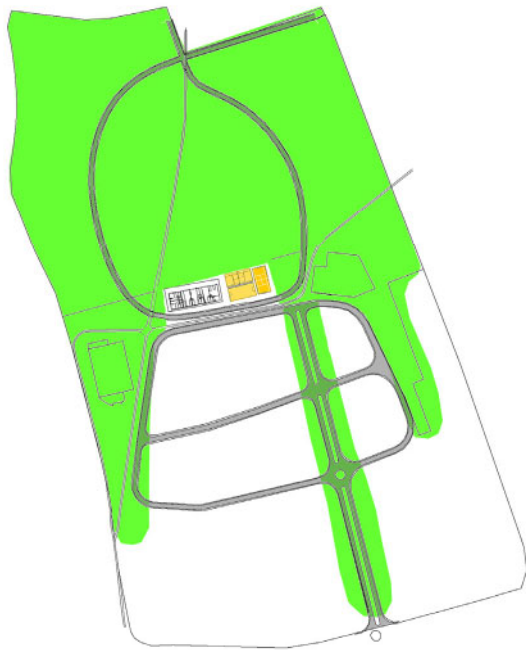
Waar het woonbos de ambachtenzone raakt, willen we een voorkant creëren: een overlappingzone waar beide elementen elkaar op een boeiende manier ontmoeten. De overlapping gebeurt met name door de programmatische invulling, op basis van de omliggende programma's: wonen, werken, recreatie...

Enkele voorbeelden van overlapping van programma en sfeer:

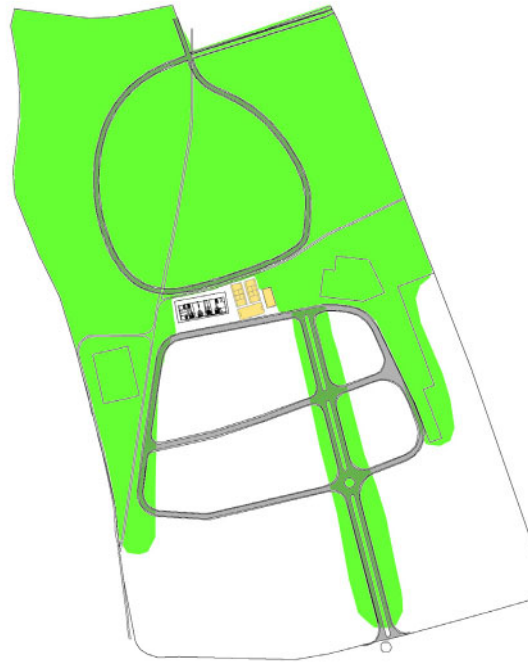
- atelierwonen, ofwel wonen in een industrieel pand, waarbij de woning gekoppeld is aan een atelierruimte
- bedrijfsverzamelgebouw: kantoren aansluitend op de ambachtenzone, in een prestigieus groen kader
- uitbreiding recreatief aanbod (tennis / speelvelden /...) bovenop een bedrijfsloods

Op deze manier wordt een hybride sfeer gecreëerd, met integratie van de bestaande schaatsbaan en op termijn het militair domein. Dit alles wordt gecombineerd met de aanleg van een recreatief fietspad, met aansluiting op het bestaande fietspad. Het samenspel van deze elementen garandeert een duurzaam gebruik van deze site.

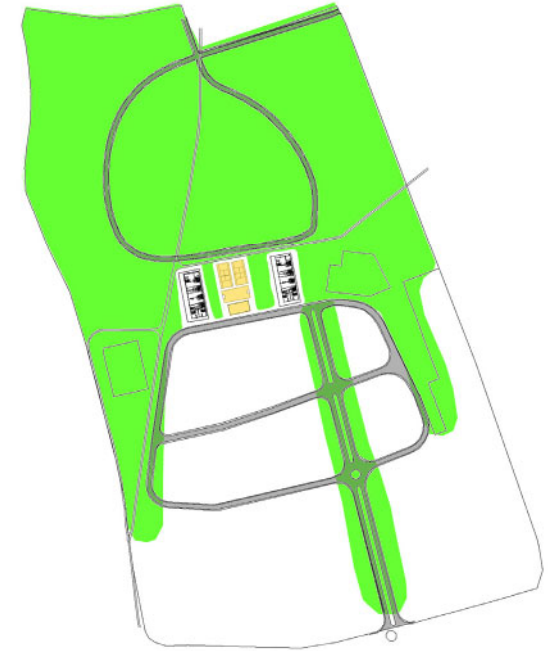
De juiste onderlinge positionering van beide ontsluitingswegen moet afgestemd worden op de gewenste invulling van het programma. Niet zozeer het programma zal moeten bepaald worden, maar wel de randvoorwaarden voor het programma. De mogelijkheden zijn legio. Er kan een keuze gemaakt worden om te ontsluiten via ambachtenzone of woonbos, in overeenstemming met de voorziene verkeersdruk. Afhankelijk van de onderlinge afstand tussen de wegen moeten open ruimtes tussen de bebouwing gevrijwaard worden: een afwisseling van bouwblokken en bosblokken, om het contact tussen beide zones te maximaliseren. Deze bosblokken zijn als het ware groene vingers, die doorlopen over de centrale ontsluitingsas en langs het bedrijventerrein heen.



ontsluiting overlapzone via woonbos



ontsluiting via ambachtenzone (zone 50 m)



ontsluiting via ambachtenzone (zone 100 m)

sturing inplanting programma's door positionering ontsluiting



referentie: industrieel wonen (architect Lacaton & Vassal, Mulhouse)



referentie: kantoren in bosrijke omgeving (architect Herzog & De Meuron, St. Gallen - architect Roche, Connecticut)



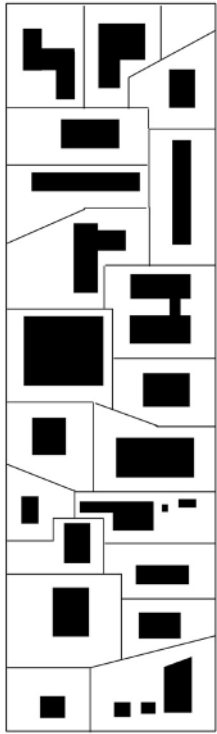
referentie: sport bovenop loods (architect Abalos & Herreros, Madrid)

4

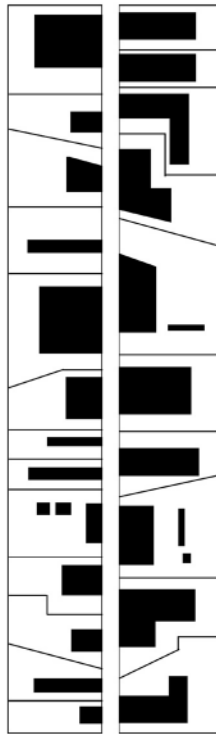
ambachtenzone

De grenzen van de ambachtenzone worden scherpgesteld ten opzichte van het woonbos, de Milseweg en de bestaande woningen langsheen de Geldenaaksebaan. Dit worden geen achterkanten maar voorkanten. Het groen wordt gekoppeld aan de ontsluitingen, en speelt zo maximaal in op de sfeer van het bedrijventerrein. De groenstructuur geeft de infrastructuur een ruimtelijke kwaliteit. De centrale as legt een visuele relatie met het bos aan de overlappingzone, en trekt de uitbreiding kwalitatief open naar de omgeving toe.

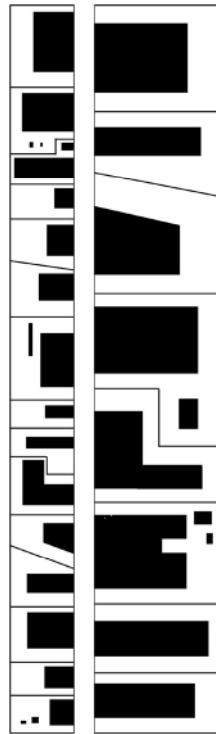
Voor de invulling van de bedrijven zijn verschillende typologieën uitgetest. De doelstelling is een flexibele ontwikkeling in hoge dichtheid mogelijk te maken. Belangrijk daarbij is het optimaliseren van de restruimtes die voorzien worden voor toekomstige uitbreidingen. Deze worden zo gepositioneerd dat ze makkelijk bereikbaar blijven, en zo in de toekomst makkelijk een nieuwe bestemming kunnen krijgen. Wat optimale organisatie van de parkeerinfrastructuur betreft, kan er bekeken worden om deze zoveel als mogelijk op de daken te voorzien.



standaard bedrijventerrein



toevoeging
laad- en loszone
in het midden

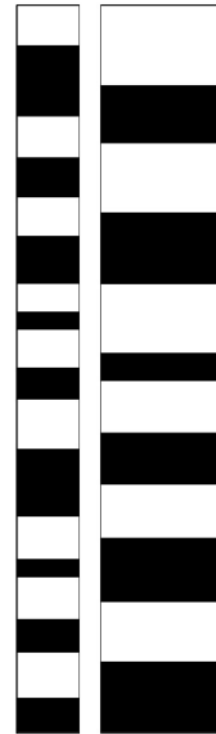


asymetrisch geplaatste
laad- en loszone :
zones voor grote en
kleine bedrijven



klein

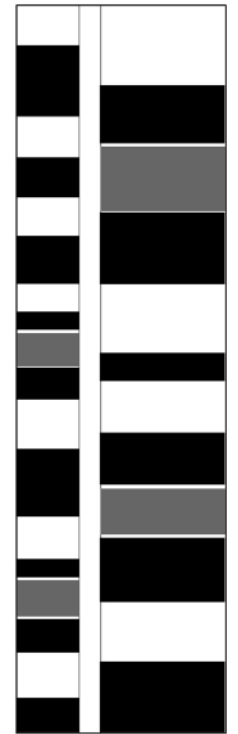
groot



verplicht bouwen tot
perceelsgrens
structureert open ruimte

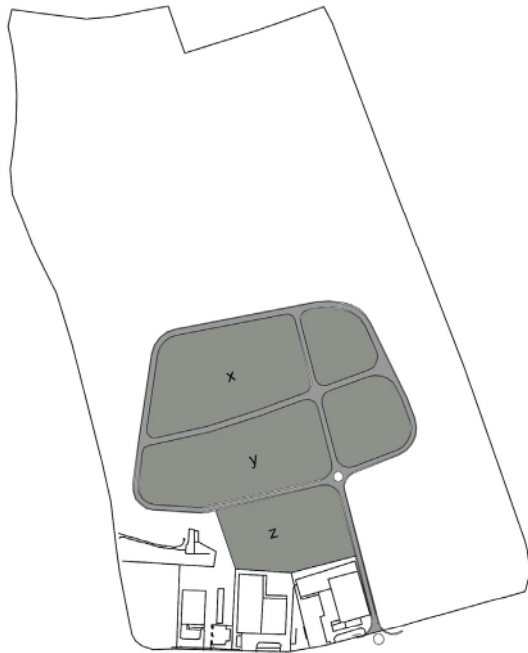


open ruimte potentieel
voor uitbreiding
bestaande bedrijven

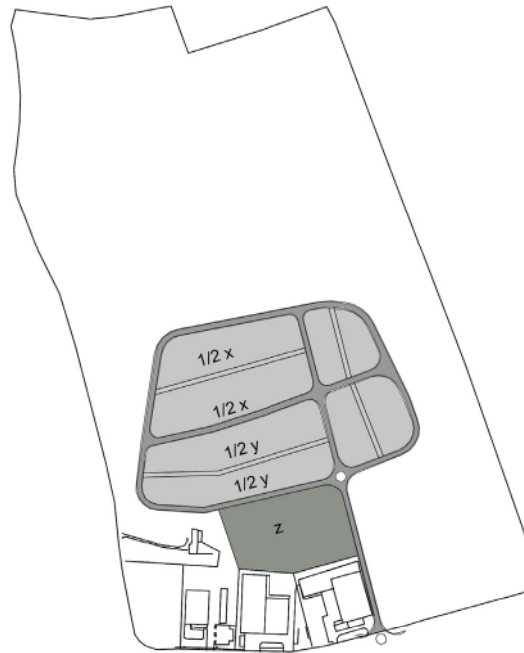


open ruimte potentieel
voor inbreiding
nieuwe bedrijven

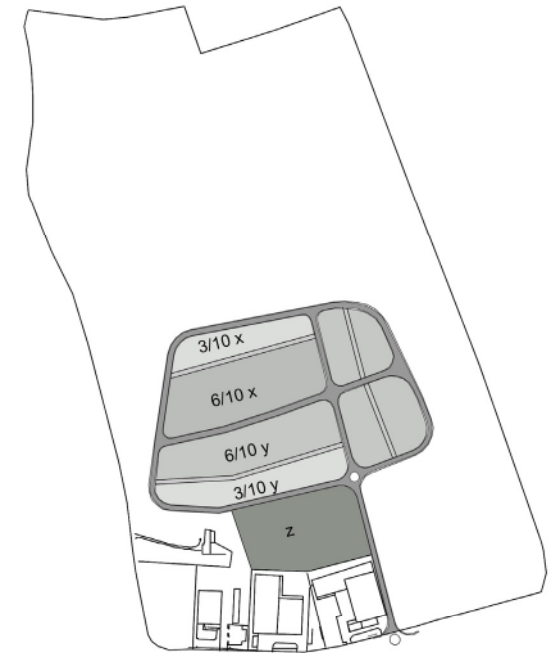
optimaliseren restruimtes ambachtenszone: verhoging rendement



algemene ontsluiting

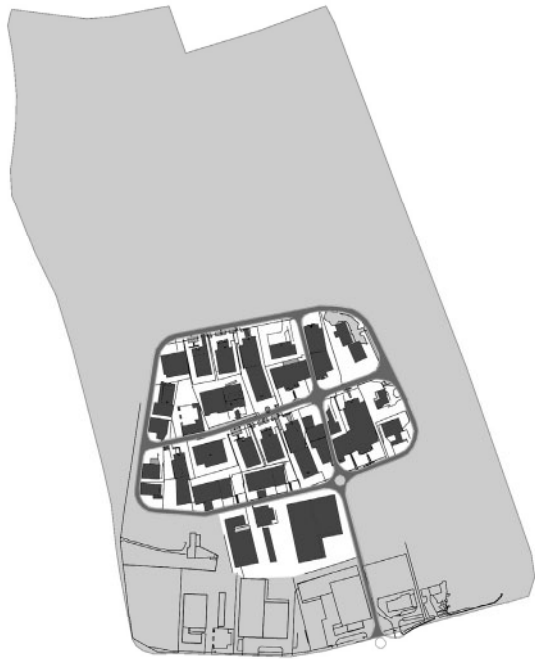


laad- en loszone, symmetrisch

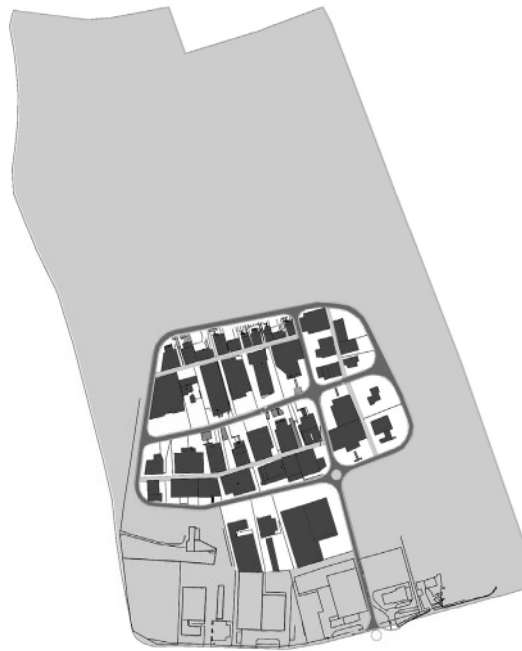


laad- en loszone, asymmetrisch

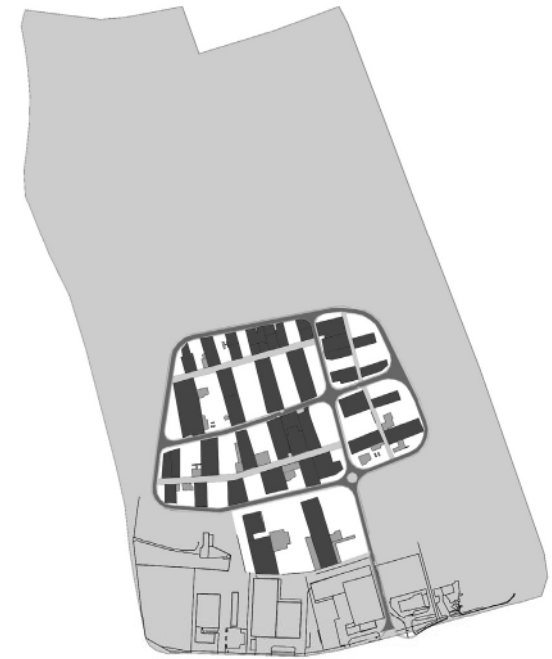
praktische toepassing op het terrein



30.000 m² bebouwd oppervlak



30.000 m² bebouwd oppervlak



30.000 m² bebouwd oppervlak

vergelijking toepassing verschillende variantes

synthese

voorbeeldplan

In het syntheseplan zijn de diverse wensen en vereisten in hun totaliteit gerealiseerd:

- de groenverbinding van Abdij van Park naar Heverleebos door middel van het woonbos, waarbij de groenzone van de schaatsbaan naar de boerderij een scharnierpunt vormt samen met de van recreatie ontlaste Milseweg
- een heldere en geïntegreerde ontsluiting van woonbos en bedrijventerrein
- de realisatie van 200 woningen, met minimale grondinname van gebouwen en infrastructuur, een divers woningaanbod en een open ruimte die groen en publiek toegankelijk is
- een geoptimaliseerde typologie voor het bedrijventerrein, die een flexibele ontwikkeling in hoge dichtheid mogelijk maakt, verschillende groottes van bedrijven faciliteert en toekomstige inschakeling van de nabije eigendommen voorziet