



# PARKVELD

een strategisch inrichtingsplan

# PARKVELD

Opmaak inrichtingsplan woonbos en ambachtenzone  
parkveld, stad Leuven

*Open oproep 15 december 2004*

Colofon

PULS\_net cvba (vennootschap in oprichting)  
Ferdinand Maesstraat 51, 2550 Kontich

Gert De Keyser, landschapsarchitect, ruimtelijk planner  
Koen Heyvaert, architect, ruimtelijk planner  
Hardwin De Wever, architect, ruimtelijk planner  
Filip Pittillion, ing. bouwkunde, architect, ruimtelijk planner  
Philippe Teughels, ingenieur- architect, ruimtelijk planner  
Inne Van Herle, architect

met dank aan the Maartrix

# Inhoudstafel

Inhoudstafel .....	3
Deel 1 Kader .....	4
1. Beschouwing .....	4
2. Macro .....	5
Deel 2 Strategie tot ontwerp en realisatie.....	7
1. Procesarchitectuur: drie parallelle en geïntegreerde sporen.....	8
Spoor 1: Planopmaak volgens een ontwerpstrategie.....	9
Spoor 2: Ontwikkeling .....	11
Spoor 3: Juridisch.....	13
Deel 3 Strategisch Inrichtingsplan Parkveld.....	14
1. Inleiding & leeswijzer .....	14
2. lezing van de plek (POG).....	16
3. lezing van de omgeving (POG) .....	21
4. lezing van de gebruiker (POG).....	24
5. visie.....	25
6. viewmaster .....	27
7. p/p MATRIX.....	29
8. een ontwikkelingsscenario.....	30

# Deel 1 Kader

## 1. BESCHOUWING

De nevelstad (citta diffusa) wordt gekenmerkt door een fraktale ontwikkeling van de ruimte. Door het perceel voor vrijstaande bebouwing van ca. 800a ontelbare keren te ontwikkelen, ontstaat een 'diffuusheid'. Wat ooit duidelijk gescheiden was, stad en platteland, door een stadsomwalling, is vandaag een gebied dat gekenmerkt wordt door de actuele gebruiker die zich nog nauwelijks identificeert met het landschap waarin hij leeft, maar eerder met zijn verworven recht op een woning met tuin en accessoires.

Een typisch Vlaams verkavelingmodel, geprojecteerd over de helft van het projectgebied, met een algemene dichtheid van 15 woningen/ha (225 percelen van ca 800a), levert het resultaat van een diffuse stadsontwikkeling op, typisch aan het oude paradigma van de naoorlogse stad, waarin de lege ruimte in verschillende fasen gekoloniseerd wordt.

Hoe kan men deze beweging letterlijk omkeren, zonder afbreuk te doen aan de evolutiedrang (en noodzaak) om de stad verder uit te breiden? Uit het paradigma van de oude stad zijn restruimtes ontstaan. Deze ruimten hebben een eigen systeem van ontwikkeling. Deze 'landschappelijke plekken' hebben niet enkel een ecologische waarde maar bovenal een belevingswaarde waar mee de bewoner van de stad zin geeft aan deze plek. De mountainbiker ziet een holle weg als een sportieve uitdaging, de hobbyist tuinier ziet een verwaarloosbaar stuk landbouwgebied als een mogelijkheid om een moestuin aan te leggen,...

Deze ruimten kunnen opnieuw gekoloniseerd worden maar in plaats met het zelfde 'oude' paradigma naar de stad te kijken moeten vandaag deze gronden vanuit de bestaande systemen van de natuurlijke structuur ontwikkeld worden. Ze hebben vandaag heel specifieke eigenschappen die in de stedelijke conditie van vandaag niet bestaan.

Dit is dé 'kwaliteit van de plek'.

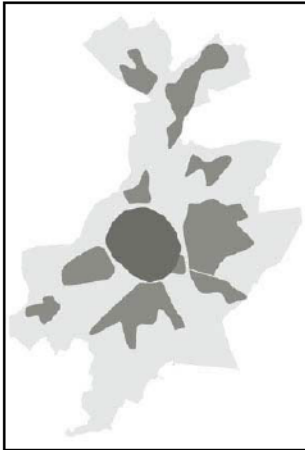
Vandaag zijn er heel wat aanknopingspunten die van Parkveld een specifieke plek kunnen maken in het diffuse Vlaamse landschap. De holle weg, de open ruimte en het reliëf, de bosrand en de boerderij zijn landschapsbepalende elementen voor de hedendaagse stadsmens. Ze spreken een specifieke taal die de grammatica levert voor een nieuw stedelijk landschap. Deze specifieke plekken zijn niet enkel de gevraagde 'ecologische' stapstenen die op een hoger schaalniveau de natuurlijke en landschapsbepalende structuren in de regio kunnen verbinden, maar zijn **verzelfstandigde karakterplekken** in een nieuw stadslandschap.

Uiteindelijk wordt het gevraagde inrichtingsplan voor PULS\_net een strategisch ontwikkelingsplan dat het projectgebied ontwikkeld op basis van de landschappelijke taal van de plek.



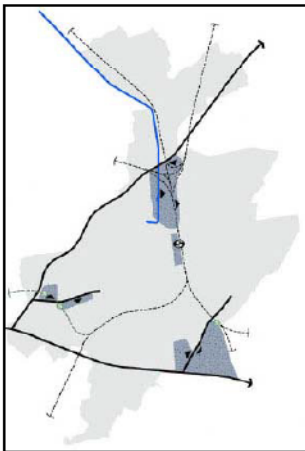
## 2. MACRO

Dit is een situering van het gebied vanuit de structuurplanning met topics als mobiliteit, landschappelijke structuur en biedt een overzicht van wat er in het stedelijk structuurplan vertaald werd als bindende bepaling, namelijk voldoen in de behoefte aan bedrijventerreinen en bijkomende woningen in de rand van Leuven.



### Het landschap hoe het zich gedraagt in een ruimer verband

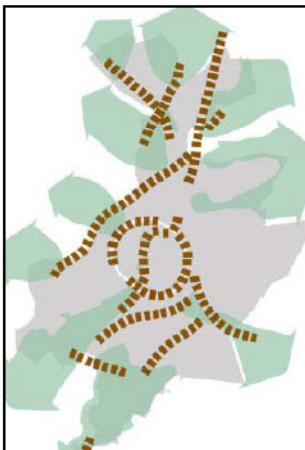
Vanuit het structuurplan worden de natuurlijk ecologische aspecten en de belevingsaspecten aangehaald als twee belangrijkste rollen die de "open ruimte" moet vervullen, vandaar hier de opdeling. Verder beschouwd RSL de rand van Leuven als een conglomeraat, waar zij als doelstelling vooropstellen om de specifieke lokale verschillen te versterken, als in een 'patchwork'. Omdat dit één van de belangrijkste kenmerken is van het Leuvense Landschap. Veel verschillende entiteiten met een specifiek karakter met zeer grote variatie van kleine plekken. Hieruit moeten we besluiten dat "parkveld ook een specifiek karakter moet uitstralen, lokaal geworteld. Hieruit volgt een belangrijke ontwerpvrage:



Welke groeilogica moet Leuven volgen om haar landschappelijke diversiteit in compactheid te behouden en te versterken?

### Programma

De verschillende programma-elementen **WOONBOS** - **GROENE CORRIDOR** - **INDUSTRIEPARK**, kennen in hun benaming telkens een **HARD** en een **ZACHT** deel. Elk van deze programma's horen ook te sluiten aan een ruimtelijke structuur op schaal van Leuven, elk met zijn eigen logica: de nederzettingsstructuur, de economische structuur en de natuurlijke en landschappelijke structuur.



De nederzettingsstructuur, waarop het woonbos dient aan te takken, kenmerkt zich in de gewenste ruimtelijke structuur door centraliteit en door de open ruimte begrensde woonlobben. De economische structuur van bedrijventerreinen takt aan bij de hoofdwegen die Leuven passeren. De centrale stad en de raketlings passerende hoofdwegen vormen op die manier twee autonome systemen, die ter hoogte van Parkveld één van hun raakpunten kennen. De derde structuur is die van de landschappelijke structuur. Een structuur die terugvalt op de oudste en meest generieke structuur van allen : de natuurlijke structuur van beekvalleien en ruggen, van bossen en velden.

Deze drie programma's vinden zich, niettegenstaande de autonome ruimtelijke logica van de overkoepelende structuren waarvan ze deel uitmaken, op het gebied Parkveld. Het is de ontwerpuitdaging om een antwoord te bieden op de grens die verwacht wordt, of de verweving die gevreesd wordt. Vanuit het RSL, maar ook vanuit het oogpunt van de bewoner wordt de bekommernis geformuleerd rond de vraag naar bijkomende bedrijventerreinen en ook bijkomende woningen die mogelijks de landschappelijke diversiteit in gedrang brengt.

De uitdaging en ontwerphouding die PULS\_net daartegenover wil stellen is het realiseren van een nieuw stedelijk landschap waarbinnen nieuwe vormen van stedelijk wonen en werken vervat zitten. Daaruit volgt dat landschappelijkheid geen zaak van openruimte alleen is zoals de opdeling van ruimtelijke structuren laat vermoeden. De ontwerphouding is er met andere woorden één, die geen blijk geeft van het dualistische denken tussen open ruimte en stad

De ontwerpstrategie die uit deze houding zal volgen gaat uit van de "taal" van de open "restruimte". Een grammatica die vervolgens gebruikt wordt om een nieuwe stadstaal te ontwikkelen. Een taal die beter aansluit bij het patchwork waar in het RSL sprake van is.

## Deel 2 Strategie tot ontwerp en realisatie

In dit deel stelt PULS\_net een strategie voor. Er wordt een concept van procesarchitectuur voorgesteld die in de volgende fase, samen met de opdrachtgever verfijnd kan worden.



# 1. PROCESARCHITECTUUR: DRIE PARALLELE EN GEÏNTEGREERDE SPOREN

Drie parallelle en geïntegreerde sporen worden vooropgesteld; sporen die alle drie tegelijk starten en onderling voldoende integratie en interactie kennen. Samen met de opmaak van het inrichtingsplan wordt ook een juridisch spoor opgestart (RUP). Deze twee plandocumenten (plan en RUP) vormen het discussieonderwerp van een derde spoor: het ontwikkelingsspoor.

## 1. Planopmaak

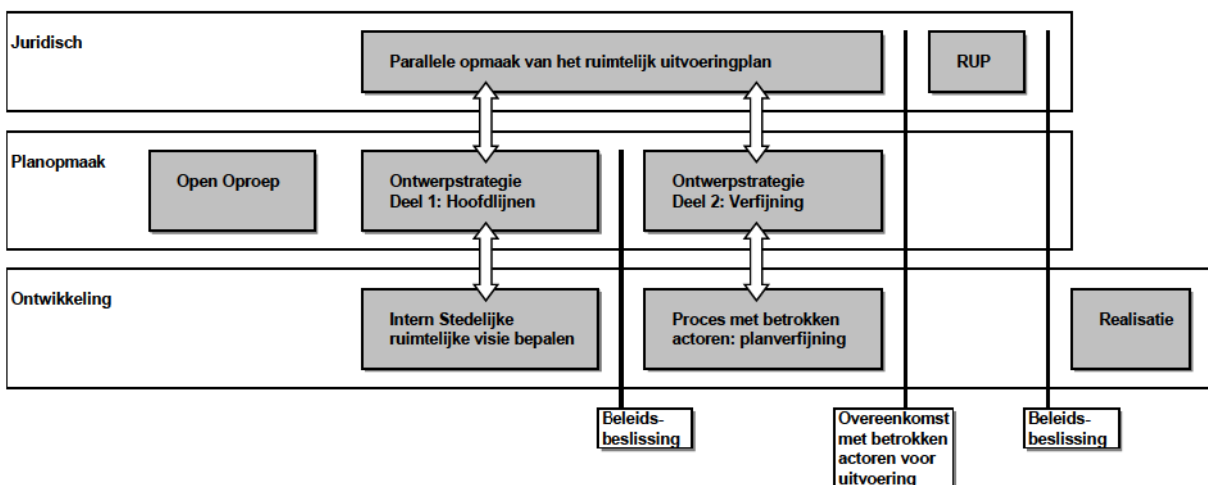
Dit spoor betreft de eigenlijke opdrachtomschrijving van de stad Leuven voor de Open Oproep-Parkveld. Dit spoor is essentieel om de ruimtelijke ambities van de stad Leuven voor de site waar te maken, maar is zoals gezegd slechts één spoor van de drie. Zonder de twee andere sporen heeft de realisatie van het plan weinig kans van slagen. Integratie tussen dit spoor en de twee andere is dus van wezenlijk belang.

## 2. Ontwikkeling

Het draait om haalbaarheid, ook van de ontwikkeling! Enkel een plan of een RUP zal niet volstaan. Er moet een proces worden opgezet om de ontwikkeling van in het begin in goede banen te leiden met alle betrokken actoren. De actoren moeten, elk binnen hun geëigende rol een deelverantwoordelijkheid opnemen in de totstandkoming van het strategisch inrichtingsplan en tav de uiteindelijke realisaties. Eventueel kan er een coproductie worden gevoerd met verschillende actoren.

## 3. Juridisch spoor

In het proces tot ontwikkeling van Parkveld is het belangrijk dat het RUP niet lineair, ná het opmaken van een inrichtingsplan wordt gerealiseerd, maar net parallel en gelijktijdig. Vanaf het moment dat de eerste lijn getrokken wordt voor het inrichtingsplan kan aan het RUP gewerkt worden. Plan en RUP kunnen zo samen groeien. Dit heeft het voordeel dat onmiddellijk de consequenties van het plan duidelijk worden in juridische termen. Ook kunnen bepaalde planfiguren (vb een zone voor publieke of semi-publieke ruimte) meteen afgetoetst worden naar beheer toe.



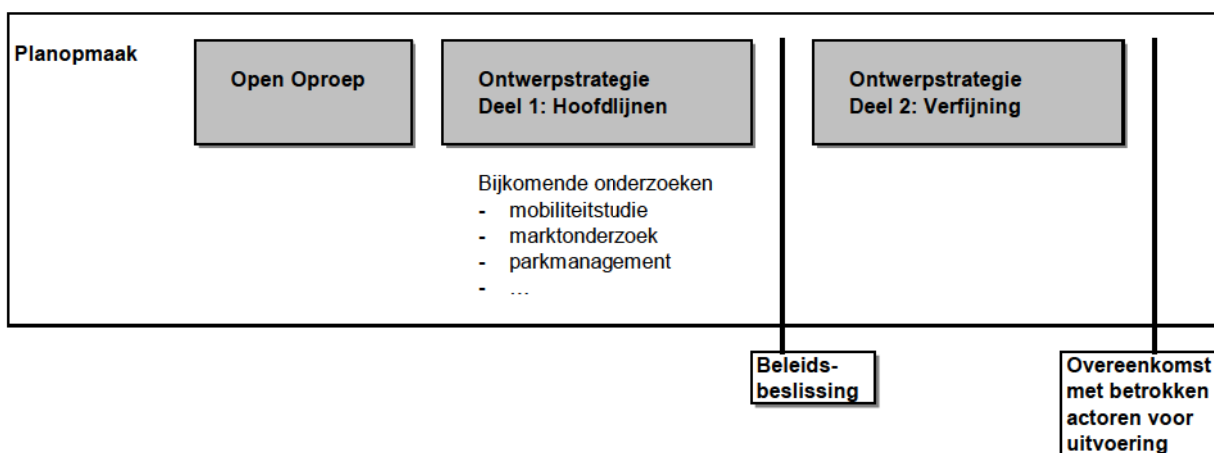


# SPOOR 1: PLANOPMAAK VOLGENS EEN ONTWERPSTRATEGIE

## Stappenplan

Voorliggend document, de nota voor de Open Oproep, bepaald een ontwerpstrategie. Het volgende deel van deze nota omschrijft meer in detail deze ontwerpstrategie. Na deze Open-Oproep fase, zal het er op aan komen deze strategie succesvol toe te passen. Het planspoor vormt met andere woorden de rode draad doorheen de twee andere sporen.

We onderscheiden twee belangrijke stappen in de uitwerking van dit spoor tot planopmaak.



### Stap 1: Vastleggen uitgangspunten

In de eerste stap worden ICONEN (inrichtingskenmerken + beleving gebruikers) vastgelegd, die essentieel zijn voor het behalen van de beoogde ambities en doelstellingen. Deze uitgangspunten worden uitgewerkt door PULS\_net in samenspraak met het stedelijke projectteam, en dienen te worden bekrachtigd door het stadsbestuur.

Deze stap is voorafgaand aan overleg met de eigenaars en ontwikkelaars met als doel een eensgezinde visie vanuit de stad m.b.t. de gewenste ontwikkeling tot stand te brengen. Ook voor de communicatie met de extern betrokken actoren is dit van belang: op deze manier wordt duidelijk vanuit het stadsbestuur gecommuniceerd wat de visie en uitgangspunten zijn, en over welke elementen kan worden onderhandeld.

### Stap 2: Verfijnen strategisch inrichtingsplan

Na het vastleggen van de essentiële visie en uitgangspunten, wordt met de verschillende betrokkenen (eigenaars, ontwikkelaars, omwonenden, ...) het strategisch inrichtingsplan verder verfijnd.

### **Eventueel bijkomend onderzoek en aandachtspunten**

Afhankelijk van het te onderzoeken ontwikkelingsscenario moeten op dat moment worden bepaald welke bijkomende onderzoeken noodzakelijk zijn om een realistisch en haalbaar inrichtingsplan te kunnen ontwikkelen. Een aantal van deze bijkomende onderzoeken valt onder de huidige, door Leuven geformuleerde opdrachtomschrijving, maar wellicht dienen hiervoor bijkomende studies voor te worden besteld. Hieronder wordt op een aantal van deze onderzoekstopics verder ingegaan.

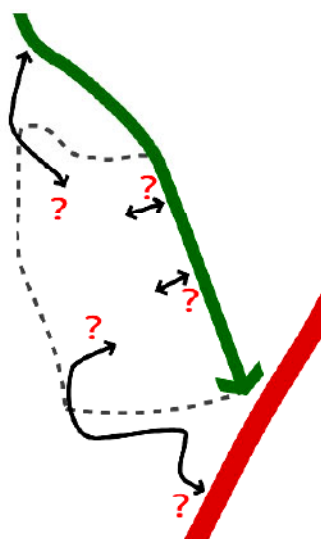
## Bedrijvigheid



Tenzij dit reeds werd onderzocht, is het aan te raden om in de volgende fase te starten met een quickscan van het bestaande bedrijventerrein aan weerszijden van de Meerdaalboslaan. Een goed inzicht in de werking van het bedrijventerrein is wezenlijk in het bepalen van de rol dat de bijkomende hectaren ambachtzone kan opnemen binnen dit geheel. Dit onderzoek kan aanleiding geven tot een face-lift, verdichten en uitbreiden op lege kavels voor het ganse bedrijventerrein. Ten aanzien van de rol van de

bijkomende bedrijven is het ook van belang in te spelen op de mogelijkheden op een parkmanagement gericht op een duurzaam bedrijventerrein.

## Mobiliteit



Een bijzonder aandachtspunt van de ontwerpogave betreft de automobilititeit. In het Ruimtelijk Structuurplan van Leuven wordt de doelstelling geformuleerd het karakter van de Geldenaaksebaan te wijzigen, bv doormiddel van invoeren van een toeritdosering. Het is dan ook de bedoeling van de opdrachtgever om de bijkomende verkeersgeneratie die op Parkveld zal ontstaan zo weinig mogelijk op de Geldenaaksebaan af te wentelen.

Naast De Geldenaaksebaan zijn de mogelijkheden om Parkveld te ontsluiten (de 'toegangen') voor gemotoriseerd verkeer beperkt. In het noorden is er de Vinkenboslaan, vandaag een doodlopende woonstraat die overgaat in een fietsverbinding naar de Geldenaaksebaan. Parallel aan de holle weg is er de doodlopende Milseweg met enkele woningen erlangs. Beide wegen kunnen niet veel extra verkeer verdragen zonder ingrijpende wijzigingen. In het zuiden is er de toegangsweg langs de Schaatsbaan, die verder slingert door de ambachtzone om verder aan te sluiten op de Meerdaalboslaan. De aansluiting op de Meerdaalboslaan is niet vrij van conflicten en er zijn geen gegevens over de impact van de extra verkeersgeneratie vanuit de nieuw aan te leggen ambachtzone op Parkveld.

In elk geval is het aangewezen om in een volgende fase hierover een bijkomende mobiliteitsstudie of mobiliteits-effectenrapport aan te wijden. Deze studie dient in te gaan op verschillende typen van verkeer zoals gemotoriseerd, openbaar vervoer, langzaam verkeer. Als uitgangspunt dient de verkeersgeneratie van de nieuwe ontwikkelingen te worden bepaald, ook uitgaande van de draagkracht van de ontsluitingen. Eventueel kan dit gecombineerd worden met inrichtingsvoorstellen voor de volledige Geldenaaksebaan.

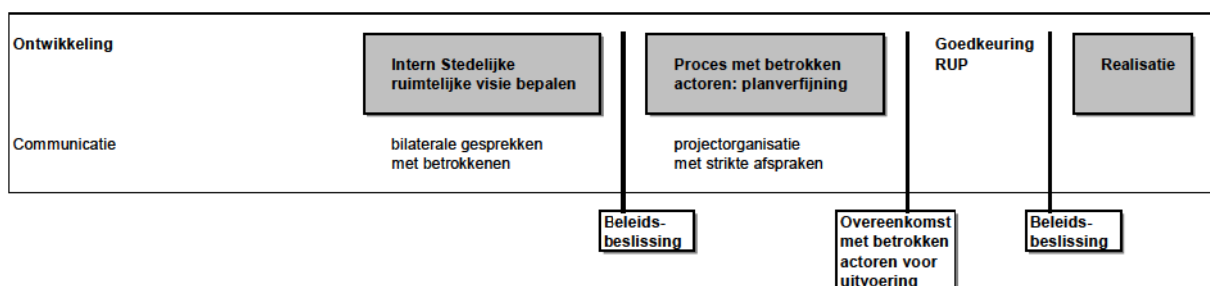
## SPOOR 2: ONTWIKKELING

Belangrijk voor de haalbaarheid is om reeds in een vroeg stadium (na de goedkeuring van visie en ontwikkelingskader door het stadsbestuur) met de belangrijkste eigenaars van het terrein (en eventuele latere ontwikkelaars) rond de tafel te zitten en samen een ontwikkelingsspoor op te zetten. Om dit op een georganiseerde wijze te laten verlopen, en om het gewenste ontwikkelingskader te kunnen bereiken is het belangrijk om voor elke actor de meeste geëigende rol en bevoegdheid vooraf vast te leggen.

Er moet een projectorganisatie (arena van actoren en hun onderlinge rol) worden opgericht waarin het inrichtingsplan en het RUP kunnen worden begeleid, dit alles onder regie van de stad en onder supervisie van het ontwerpteam. Intern stedelijk is het wenselijk het projectteam hiertoe te versterken. De stad heeft nood aan een beleidsvoorbereidend team (om de hoofdlijnen vast te leggen en de kwaliteitsbewaking te doen) en aan een uitvoeringsgericht team of instrument (om het beleid uit te voeren en de onderhandelingen met de eigenaars en eventuele ontwikkelaars in goede banen te leiden). De rol van deze twee stedelijke spelers zal verschillen in de loop van het proces.

Ten aanzien van de extern betrokken actoren is het belangrijk op het juiste tijdstip overeenkomsten te sluiten over de realisatie van het plan, dmv bindende en afdwingbare afspraken en engagementen.

Aangezien een niet onaanzienlijk deel van het plan publieke ruimte zal zijn is het verstandig reeds vroeg tot een verdeling van lusten en lasten met de eigenaars en de ontwikkelaars te komen. Wellicht kan een deel van de kost voor de aanleg en het beheer van de publieke ruimte op de externe (private) partners verhaald worden. De stad heeft hier immers de sleutels in handen: de gewestplanbestemming betekend immers een serieuze grondwaarde stijging, waarvoor de baten ten dele mogen terugkeren naar de stad onder de vorm van het publieke domein. Ook de nodige aanleg van infrastructuur en het afleveren van bouwvergunningen zijn stedelijke instrumenten die in de weegschaal kunnen worden geworpen.





### Stap 1: Intern stedelijk - Vastleggen hoofdlijnen

De eerste stap betreft het vastleggen de structurele hoofdlijnen van het inrichtingsplan: het bepalen van die elementen (visie en concepten) die vastliggen en waarover geen onderhandeling mogelijk is, en het bepalen van de marges en de flexibiliteit die zal worden opengelaten voor coproductie. In deze stap kan geen inspraak bestaan van externe actoren. Op dit moment is vooral de intern stedelijke beleidsvoorbereidende organisatie de trekker. Ondertussen kan wel de projectorganisatie worden voorbereid door bilaterale gesprekken tussen het stedelijke projectteam en de verschillende betrokken actoren (de eigenaars en de ontwikkelaars).

### Stap 2: Proces met actoren - Verfijnen plan

Deze tweede stap gaat van start met het officieel vastleggen van de projectorganisatie (stuurgroep, plangroep, inspraakorganen, ...). De projectorganisatie beschrijft gedetailleerd de verschillende rollen en bevoegdheden van elk van de actoren. In deze stap is er wel participatie van andere actoren bij de invulling van het vastgelegde kader. Een belangrijk uitgangspunt is dat de regie bij de stad ligt (projectteam), en dat de ontwerper de rol van kwaliteitsbewaker en supervisor kan spelen.

Deze stap is een intense samenwerking tussen de intern stedelijke beleidsvoorbereidende organisatie én de uitvoeringsgerichte organisatie. Belangrijk is om deze fase of tussentijdse fasen af te sluiten met bindende overeenkomsten tussen de verschillende actoren die betrokken zullen zijn in de realisatie van Parkveld. Deze formele stap gebeurt na vastlegging van het uiteindelijke ontwerp, maar vóór de uiteindelijke goedkeuring van het RUP.

### Stap 3: Realisatie

Deze laatste stap betreft de uitvoering en wordt getrokken door eigenaars of ontwikkelaars.

Vanuit de stad ligt de trekkersrol nu bij de uitvoeringsgerichte organisatie. Er blijft een regierol en kwaliteitsbewaking bij de stad.

*ROBnet LEUVEN, berichtgeving van 24 juli 2004*

*Het Parkveld langs de Geldenaaksebaan in Heverlee wordt dan toch geen bedrijventoneel. De Raad van State heeft de gewestplanwijziging, die het gebied zou omvormen van agrarisch tot industriegebied, vernietigd.*

*Het Parkveld in Heverlee grenst aan het industrieterrein van Haasrode, dat zo goed als volgebouwd is. Om bijkomende bedrijventoneel te creëren, heeft Leuven enkele jaren geleden een gewestplanwijziging aangevraagd. De stad stelde voor om het Parkveld om te vormen van landbouwzone tot bedrijventoneel met een open karakter.*

*De wijziging kwam er op 23 juli '98, maar dat was tegen de zin van een buurtbewoonster. Die vond dat er onvoldoende buffer voorzien was. Gesteund door de vzw Leuven Verkeerd/t stapte ze naar de Raad van State en die geeft haar nu gelijk.*

*Het Parkveld wordt geen bedrijventoneel. Leuven betreurt de beslissing, maar uitstel is geen afstel zegt burgemeester Tobback. Hij gaat praten met minister Van Mechelen over een nieuwe aanvraag tot gewestplanwijziging.*

## SPOOR 3: JURIDISCH

### Eén team: PULS\_net en Studiegroep Omgeving

In de definitie van de studieopdracht wordt de optie opengelaten voor een eventuele uitbreiding met de opgave tot opmaak van het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (projectdefinitie p.31). Het is de mening van PULS\_net dat het RUP best tegelijk start met de opmaak van het inrichtingsplan. Beide sporen moeten parallel verlopen, met voldoende interactie en integratie tussen de twee sporen.

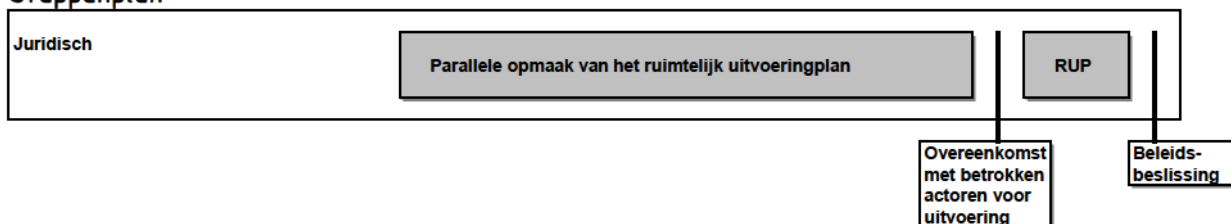
Om die reden zal PULS\_net zich voor de studieopdracht associëren met Studiegroep Omgeving. Beiden bieden zich aan als één team, echter met verschillende accenten. PULS\_net zal vooral het accent op het verder uitwerken van het ontwerp en de procesarchitectuur leggen, Studiegroep Omgeving zal op de opmaak van het RUP begeleiden.

### Visie op Ruimtelijk uitvoeringsplan

Het ostellen van dit juridisch bindend gedeelte is een evenwichtoefening: het RUP moet namelijk voldoende bindend te zijn om de ambities, de kwaliteit en de essentiële ruimtelijke kenmerken te kunnen afdwingen, maar tegelijk flexibel genoeg om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen (marktevolutie, veranderende eigenaars, ...) en individuele ontwerprijheid. Het gaat om het ontwikkelen van een kwaliteitskader met de nodige flexibiliteit voor interpretatie.

Het mag duidelijk zijn dat een RUP niet alle garanties kan bieden op een kwalitatieve ontwikkeling van Parkveld. Het RUP is slechts één instrument in een spectrum van mogelijkheden om in te grijpen om de ruimtelijke ontwikkeling van een gebied. Minstens even belangrijk (zometer belangrijker) is het aanleggen van een kwalitatieve en duurzame publieke ruimte die kwaliteit van de private ontwikkelingen niet enkel mogelijk maakt, maar zelfs uitlokt. Daarnaast is een sterke regie vanuit de lokale overheid onontbeerlijk om het proces en de uiteindelijk gestelde ambities waar te maken.

### Stappenplan



#### Stap 1: interactieve opmaak van RUP, parallel met Planopmaak

Er wordt best meteen parallel gestart met het RUP. Het strategisch inrichtingsplan en RUP liggen niet lineair als afzonderlijke plandocumenten na elkaar, maar worden best samen opgesteld.

#### Stap 2: goedkeuring

Een tweede, te onderscheiden stap is de uiteindelijke goedkeuring van het RUP. Een belangrijke mijlpaal die moet worden genomen, vóór de uiteindelijke goedkeuring, is om in het ontwikkelingsspoor tot bindende afspraken te komen met eigenaars en/of ontwikkelaars en pas daarna het RUP definitief vast te leggen.

# Deel 3 Strategisch Inrichtingsplan Parkveld

## 1. INLEIDING & LEESWIJZER

Vanuit een gerichte POG- lezing (Plek, Omgeving en Gebruiker) wordt een grammatica opgesteld waarmee het inrichtingsplan ontwikkeld kan worden. Het is een reeks van *inrichtingskenmerken* die het nieuwe 'karakter' van de plek zullen bepalen.

De nieuwe identiteit van Parkveld wordt opgehangen aan 2 karakterplekken en karakterpunten waaraan nieuwe *iconen* verbonden worden. Deze ideaalbeelden worden opgebouwd uit de lezing van de plek, omgeving en gebruiker (POG) sturen de ontwikkeling van het inrichtingsplan en verenigen feiten en perceptie in één 'view'.

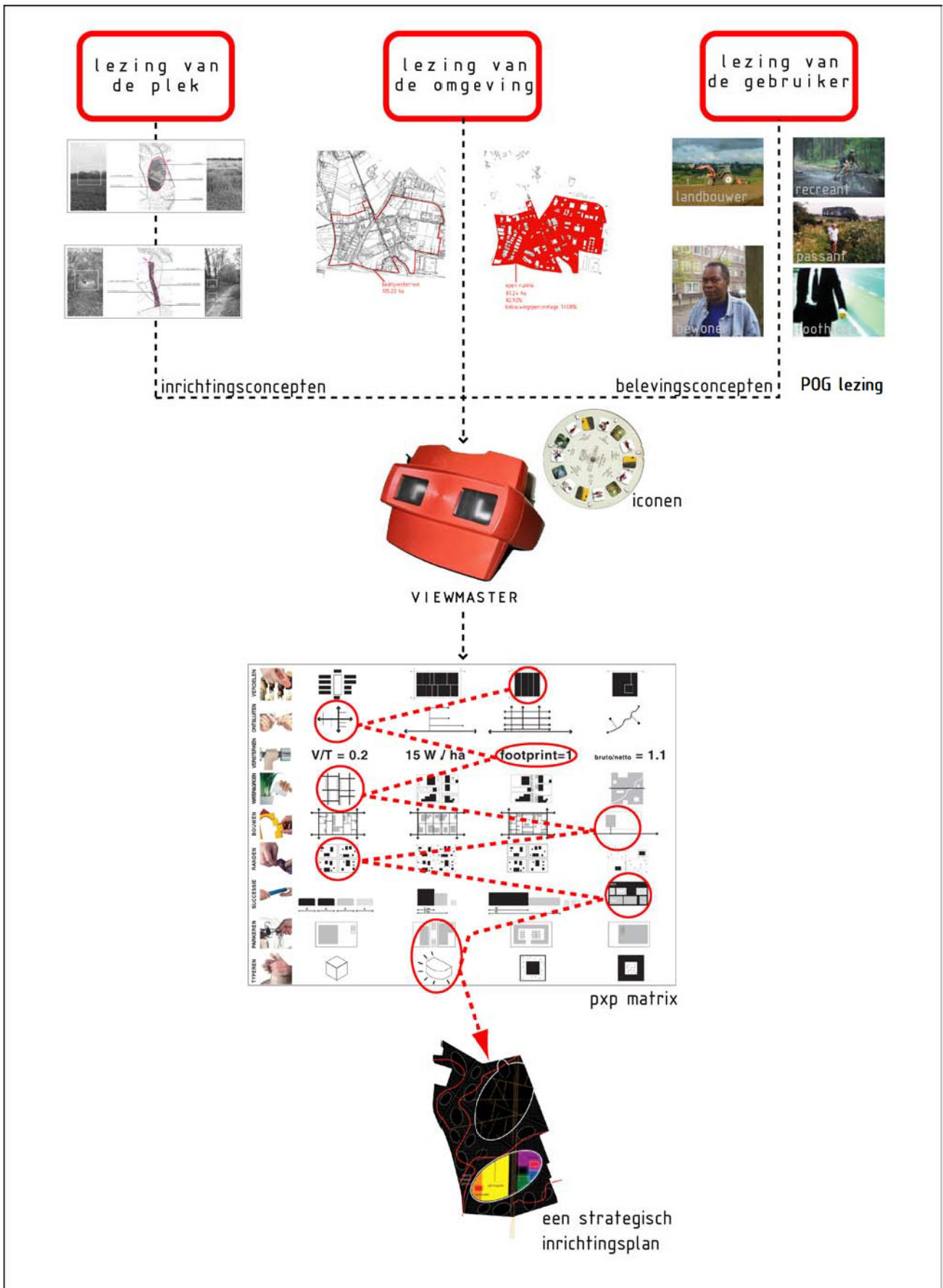
*" Facts are facts, but perception is reality "* (Albert Einstein)

Op basis van de inrichtingskenmerken en iconen worden mogelijke stedenbouwkundige principes gekozen uit een Plek/Programma - *matrix*. Deze 'generieke' matrix biedt een aantal keuzemogelijkheden aan van een aantal ruimtelijke inrichtingsprincipes die via combinatie en/of mutatie de vooropgestelde icoon invullen.

Afhankelijk van behoeften, markt, tijd en actoren kunnen er meerdere ontwikkelingsscenario's worden gegenereerd. De stakeholders, de visie van de opdrachtgever, resultaten van verder noodzakelijk onderzoek (mobiliteit, functie, marktconsultatie,...) zullen bepalen hoe de keuzes uit de uiteindelijke matrix zullen worden samengesteld.

Uiteindelijk wordt het *systeem*© *generiek*. Het vertrekt van de lezing van de context en laat daarbinnen voldoende speelruimte om het 'plan' te laten ontwikkelen. Hierdoor wordt dit systeem niet alleen toepasbaar op Parkveld, maar ook op andere plekken in het perifere Leuven.

Op basis van de combinatie van inrichtingskenmerken en iconen wordt uit de PP - matrix (Plek/Programma) een mogelijk inrichtingsplan ontwikkeld.





## 2. LEZING VAN DE PLEK (POG)

Twee sterke hoofdkarakters kenmerken het projectgebied van "parkveld" qua landschappelijke *beleving* en landschappelijk *ecologische* functie: "de holle weg" en "de holle vlakte". Beide karakteristieken worden geanalyseerd op landschapsecologische kenmerken en op belevingskenmerken.

*Waarom wordt met karakters gewerkt?*

*Omdat ze reeds in het conceptuele niveau voor de integratie van zintuigen (beleving, perceptie, kwaliteit) en ratio (feiten, functie, structuur, werkbaarheid) zorgen, namelijk dé essentie van landschappelijkheid. Op die manier worden de landschapsconcepten de matrix om toekomstige ontwikkelingen aan te spiegelen.*

De "landschappelijke taal" en bijhorende grammatica die deze twee karakters leveren wordt de uitgangsbasis voor het nieuwe stadslandschap.

De taal is deels per karakter specifiek en deels gemeenschappelijk. De "holle weg" en de "holle vlakte" zijn ingebed in een weefsel van "flows" en vinden hier beide hun samenhang in. Het patroon is opgebouwd uit drie typen; migratiestroom van flora - fauna, waterstroom en de mensenstromen (zacht en gemotoriseerd).

De hoofdrichting van deze "flows" is **Noord-Zuid** wat we gekenmerkt zien bij de holle weg. Water + flora - fauna bundelt zich samen met het zachte - recreatieve binnen die "holle weg".

**Oost- west** zien we een incompleet en fijner netwerk van "flows" die de verbinding trachten te leggen tussen de Noord-zuid gerichte "hoofdflows". Binnen dit fijnere netwerk is de ecologische kwaliteit afhankelijk van de sterkte van de draden, flows.

Het weefsel van "flows" is essentieel voor het toekomstig stedelijk landschap "parkveld". Het netwerk moet er voor zorgen dat "parkveld", zowel op landschappelijk ecologisch als belevingsvlak een geheel wordt binnen het groter geheel "de patchwork" van landschappelijk groot Leuven.

## Kenmerken van de "Holle weg" = grammatica OERBOS



Basiskarakter van dit karakter, "holle weg", is de **landschappelijke gelaagdheid**, zowel in betekenis van ecologie als beleving. Hiernaast is een besloten en natuurlijk beleving een algemene belevingstypering. "De holle weg" heeft de karakteristiek van een "natuurlijk bos" (hier in contrast met een cultureel bos aangehaald) en wordt gekenmerkt door:

1. Horizontale en verticale vegetatieve gelaagdheid

De holle weg is vegetatief horizontaal opgebouwd in drie vegetatielagen: kruidlaag – struiklaag – boomlaag. Dit zorgt voor een samenhangend vegetatief systeem met een hoge ecologische potentie.

Verticaal is er een grote soortendiversiteit wat ecologisch tot een grote soorten rijkdom leidt en voor een zeer gediversifieerde fijn gelaagde beleving kan zorgen.

2. Tijdsgelaagdheid

Een karakteristiek van de "natuurlijkheid" van de holle weg is dat de beplanting aan evolutieve groei onderhevig is. Dit wil zeggen dat de vegetatie doorheen de tijd verandert van kort levende snelgroeiende soorten naar traag groeiende langlevende soorten. Dit proces van "successie" is een basisonderdeel van een duurzame landschappelijke taal. Naast dit ecologisch aspect speelt successie een rol in het leesbaar maken van het landschap. Men kan zien welke zones nieuw zijn en welke reeds lang bestaan, doordat de soort van vegetatie anders is.

Een tweede laag van tijd die men sterk voelt in de holle weg is de cyclische tijd. De seizoenen zijn zeer goed voelbaar en worden leesbaar door de grote plantendiversiteit en hun natuurlijke karakter.

3. Geslotenheid en tunnelperspectief

Ruimtelijk kan men de holle weg karakteriseren door een overheersend gesloten gevoel ondersteund door een sterke perspectief werking (tunnelzichten).

4. Fijnmazig gediversifieerd weefsel

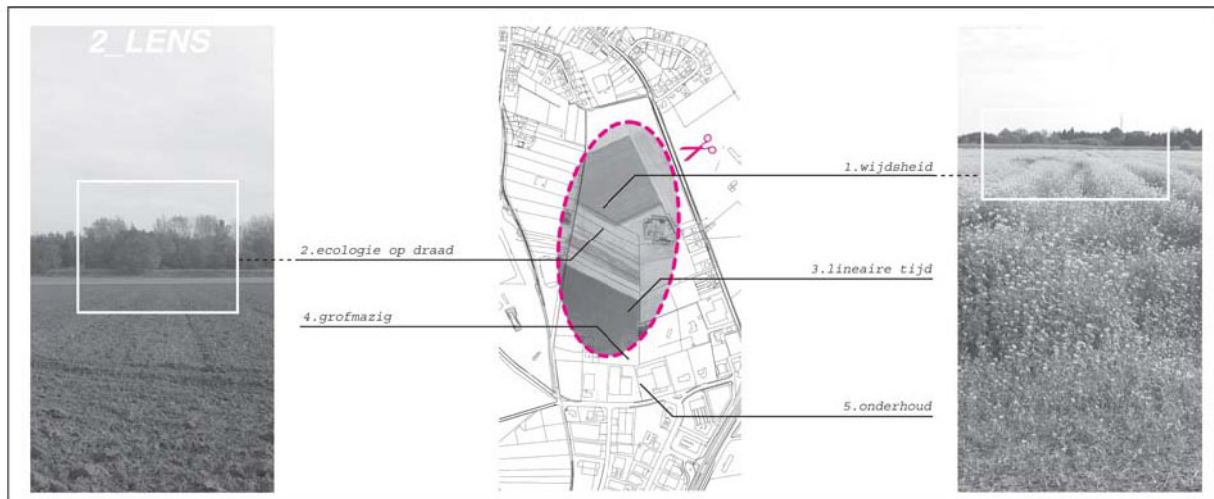
Het holle weg karakter wordt gekenmerkt door een fijnmazig ecologisch netwerk wat zich vertaald in een grote verscheidenheid van ruimte zonder een hiërarchische structurering maar eerder een organische opbouw. De bewegingspatronen van gebruikers (mens en dier) zijn ook niet geometrisch maar natuurlijk van patroon.

5. Zelfregulerend

Het vegetatief systeem holle weg is in grote mate zelfregulerend en vraagt een lage menselijk input waar het accent ligt op het faciliteren (fusie tussen boer en natuurbeheerder).



## Kenmerken van de "holle vlakte" = grammatica LENS



Basiskennmerken van dit hoofdkarakter zijn de **landschappelijke openheid**, **reliëfspanning** en de **cultuurlijkheid**. De lens is een ecologische netwerk rationeel bepaald en afhankelijk van de mens, dus een cultuurlijk karakter.

### 1. Ecologie op draden in een grofmazig netwerk

De percelering die geënt is op het reliëf vormt een laag die een grofmazig ecologisch netwerk vormt. De ecologische kwaliteit licht zeer uitdrukkelijk op de draden (percelering). De draden kunnen ook enkel een ecologische functie vervullen op microniveau.

### 2. Ecologie in handen van de mens

De ecologische structuur is mensafhankelijk en een product van landbouwactiviteiten. De aard van bewerking van het "land" en het type teelt zijn de sleutelfactoren die de ecologische kwaliteit van het landschap bepalen (mais versus groententeelt/ akker versus weiland)

### 3. Lineaire tijd

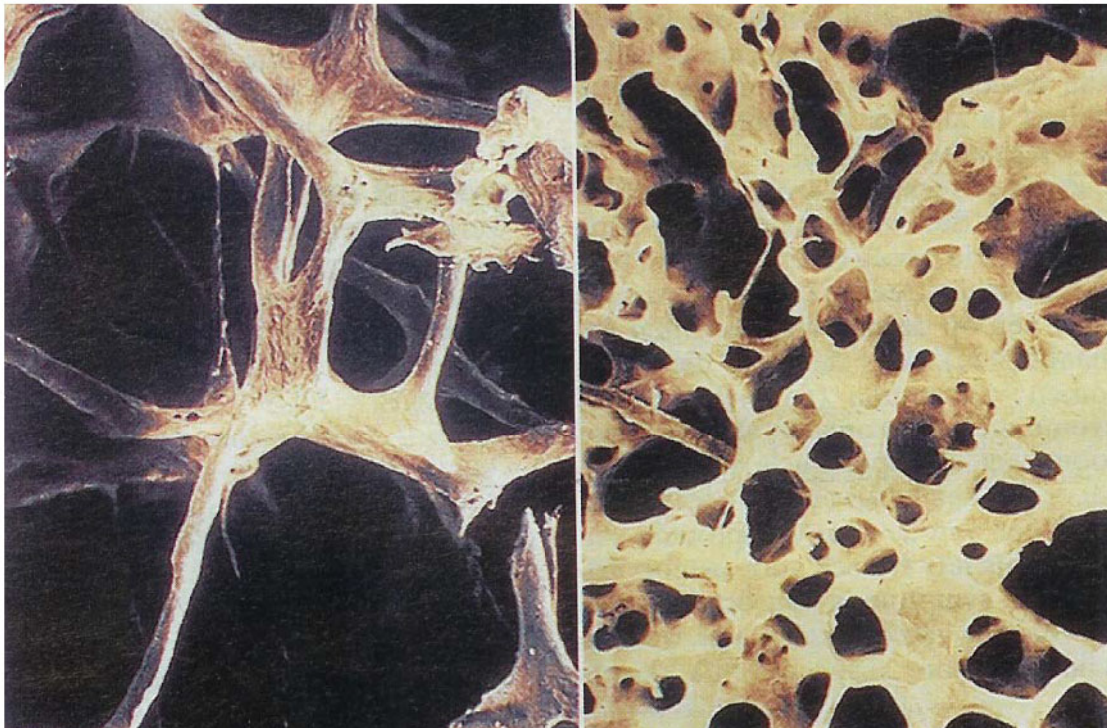
De beleving van tijd is vrij statisch. De tijdservaring is hoofdzakelijk gekoppeld aan de teeltcycli op de velden.

### 4. Wijdsheid

De lens wordt gekenmerkt door de sublieme ervaring die men heeft bij het beleven van een qua afmeting en dimensie grote open ruimte. De grofmazig geometrisch percelering ondersteund de grootsheid van de ruimte.

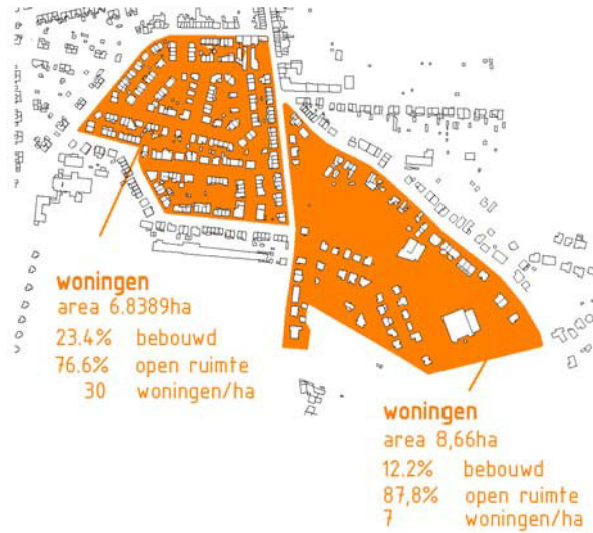
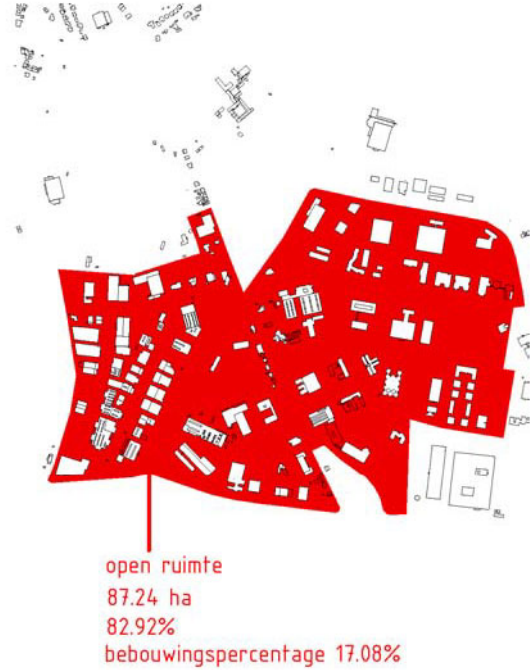
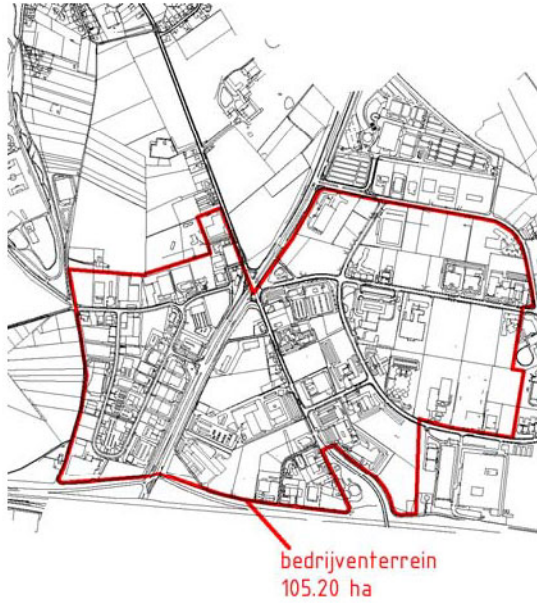
## Gemeenschappelijke grammatica "holle vlakte" en "holle weg"

6. Medium gelaagdheid (water-vegetatie/fauna-reliëf-mens)  
Expliciete natuurlijke ruimtelijk koppeling tussen water (beek, afvloeiing), type beplanting, reliëf (holte) en menselijk gebruik (voet-fietspad, biking)  
Een natuurlijke koppeling van hydrologie, water en typische vegetatie.
5. Oriëntatie  
De noord zuid oriëntatie is de autoritaire ecologisch landschappelijke richting.  
(ref. beekvalleien op hoger schaalniveau)
7. Meervoudig ruimtegebruik  
De ruimte die door de twee karakters bepaald wordt laten een meervoudig ruimtegebruik toe.
8. Reliëf  
Parkveld verloopt 15 meter van hoog naar laag, van zuid naar noord. Het is een ruimtelijk organiserende eigenschap.

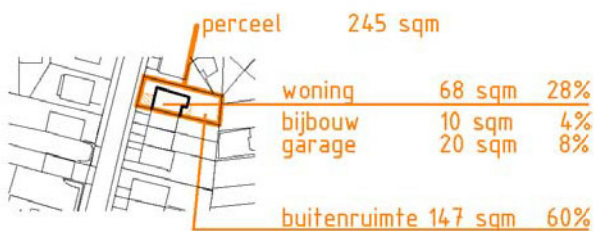
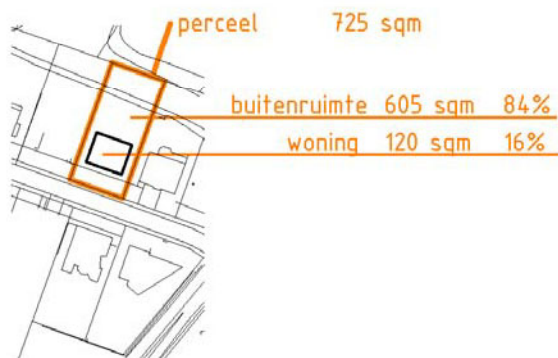




### 3. LEZING VAN DE OMGEVING (POG)



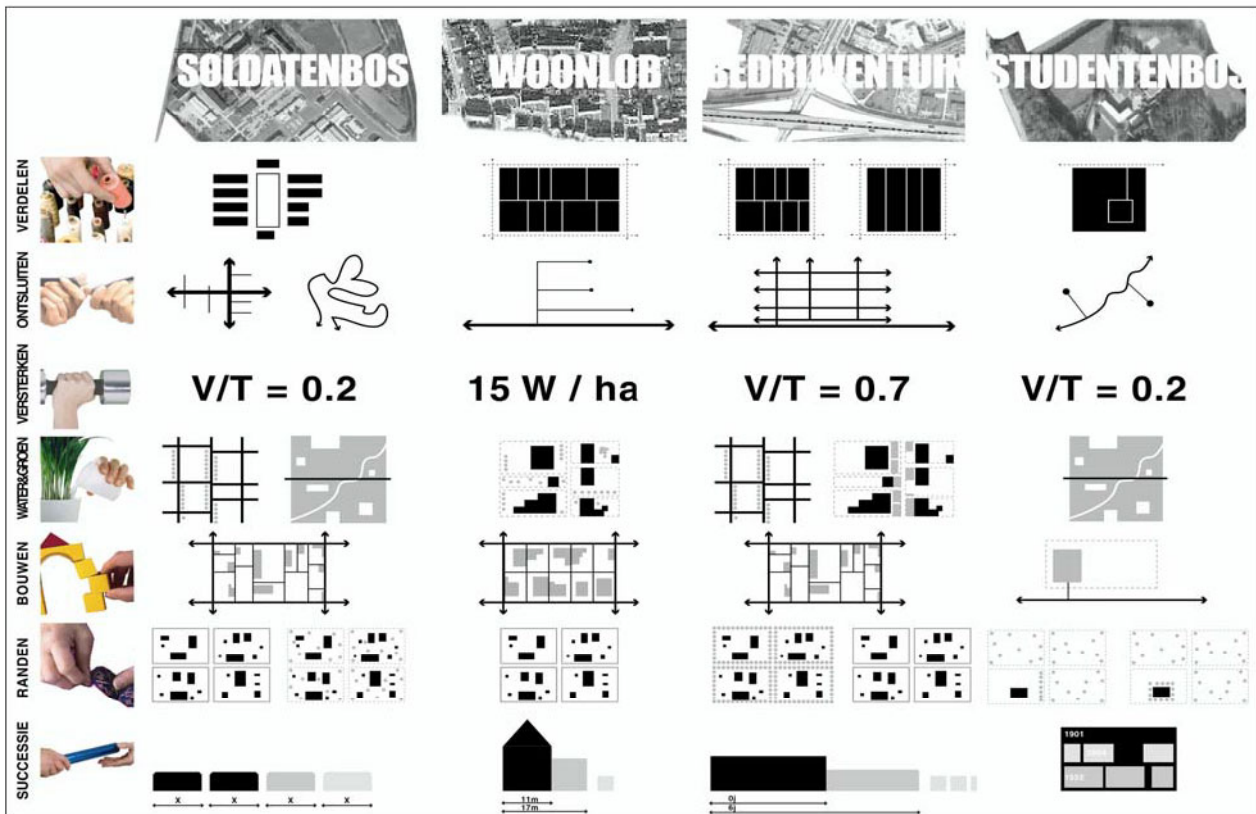
Deze ontwerpmatige oefening geeft een beeld van de bestaande bebouwingsdichtheid van de omgeving, dit zowel voor de bedrijventone Haasrode als voor het stedelijk weefsel van Heverlee. De bevindingen worden meegenomen in de opmaak van het strategisch inrichtingsplan.



Deze oefening geeft een beeld van de opbouw van het perceel (zowel voor bedrijven als voor woningen). Gemiddeld kan een bebouwingsindex van 1 op 4 voor woningen aangenomen worden en voor bedrijven 1 op 3.



Deze matrix is een lezing van het gebied. Het vat de stedenbouwkundige bouwstenen waarmee de 4 omliggende zones zijn opgebouwd samen. De logica van deze matrix komt verder aanbod bij de formulering van de ruimtelijke concepten van het strategisch inrichtingsplan.

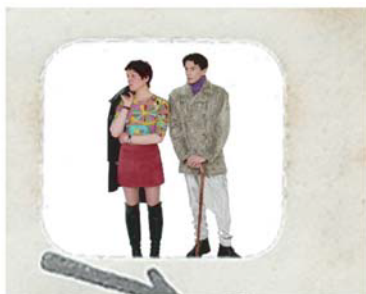


## 4. LEZING VAN DE GEBRUIKER (POG)

De beleving van het landschap is divers en afhankelijk van de gebruiker, het subjeet. We onderscheiden 5 gebruikers die elk het landschap anders beleven.



De *bewoner* (emotioneel) heeft een vertrouwd gevoel met de plek en gebruikt ze als recreatieve annex van zijn woning die in de buurt staat. De bewoner ervaart het gebied op een manier die sterk bepaald wordt door de personificatie van zichzelf met het gebied en heeft een gevoel alsof hij het gebied bezit, beheert en controleert. Hij laat de hond uit tijdens het weekend en volgt een patroon. Het veiligheidsaspect is hierbij belangrijk.



De *bezoeker* (functioneel) heeft minder affectie met het gebied en ziet het landschap eerder als omkadering van de activiteit die hem naar deze specifieke plek in Leuven trekt. De ijsschaatser, maar ook de werknemer beleven het landschap eerder van op afstand. De functionele leesbaarheid van het landschap primeert voor hem. Leesbaarheid van de plek is voor de bezoeker belangrijk.



De *passant* (vluchtig en praktisch) gebruikt het landschap als kortste verbinding op zijn route van A naar B en ervaart de holle weg als een geborgen en beschutte tunnelervaring. De noord-zuid gerichte padenstructuur hebben de potentie Haasrode te verbinden met Heverlee en de ring van Leuven. Het aspect van beleving is voor de passant een meerwaarde.

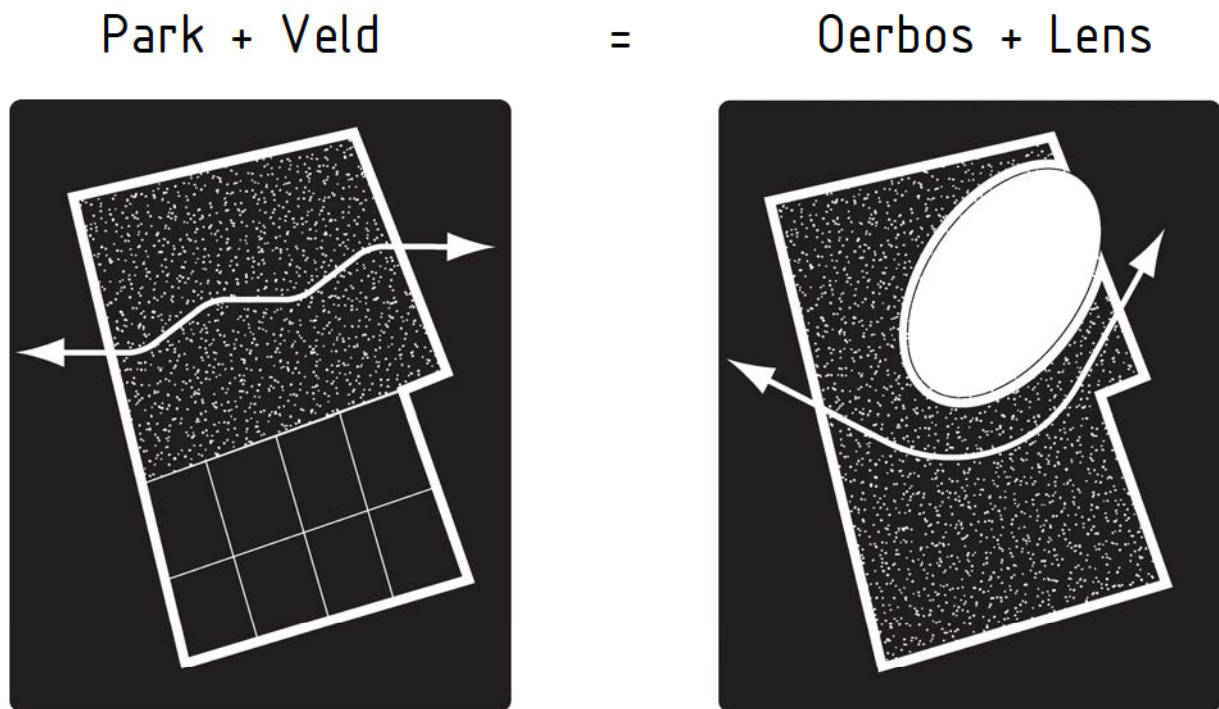


De *recreant* (poëtisch) geniet van het natuurlijke 'oncontroleerde' karakter als een kwaliteit. Het gaat hem puur over de zintuiglijke 'natuurervaring' via spel (kinderen); reflectie (wandelaar), inzicht door rechtstreekse perceptie (natuurliefhebber) en het fysieke gevecht met het reliëf (mountainbiker) Zintuiglijkheid (geuren, kleuren en zicht) wordt meegenomen in de opbouw van het strategisch inrichtingsplan.



De *boer* (facilitator) ziet zijn planten en dieren groeien en wil een gevoel hebben dat hij zijn omgeving onder controle heeft, dat hij zijn productieruimte beheerst. Hij geniet van zijn koe in het landschap en het zien groeien van zijn gewassen. Hij heeft zowel een emotionele als economische affectie met het land.

## 5. VISIE



Het realiseren van 2 karakterplekken waarin de kenmerken van de 2 belangrijkste bestaande karakteristieken van het studiegebied op geprojecteerd worden.

De lens wordt gekenmerkt door de sublieme ervaring die men heeft bij het beleven van een grote open ruimte en die uniek is qua afmeting en dimensie. Binnen een stedelijke context en netwerkstad is dit des te meer een kwaliteit. De combinatie van grootte en openheid laat toe om de bestaande reliëfspanning uit te werken en het gebied te laten ervaren zoals ze is, als een kom met een weggrollend horizon. De perceelstructuur versterkt die spanning en ervaring van grootsheid.

De lens als toekomstige unieke open plek in het stadslandschap van Leuven waar landbouw zich muteert naar een urban-farming met accenten op ecologische teelt, educatieve meerwaarde en beheer van de nieuwe stedelijk ruimte. Bovendien heeft de lens een bijkomende ecologische verbindende functie door de perceelstructuur en de omranding ervan. Fijne draden van erfafscheidingen zijn microbiotopen die de bosstructuur aan het college en de achterliggende open ruimte met de holle weg verbindt. De lens kan verder opgeladen worden door randstedelijke openruimte programma's zoals volkstuinten, diverse recreatie zoals een kinderboerderij.



Het oerbos is de ecologische hoofdverbinding tussen de open ruimte in de omgeving.

Het oerbos is als een besloten gelaagde ruimte die tal van stedelijke functies als wonen, werken en recreëren kan absorberen. De landbouw muteert hier naar forest-farming, natuurbeheer.

Het Oerbos ontleedt haar gesloten karakter aan de landschappelijk ecologische kenmerken van de holle weg die getransformeerd worden in een nieuw stedelijk landschap. Het Oerbos heeft een verbindende ecologische functie, waarbij draagkracht het evenwicht bepaalt tussen plek en de schaal van het gevraagde programma (wonen en werken).

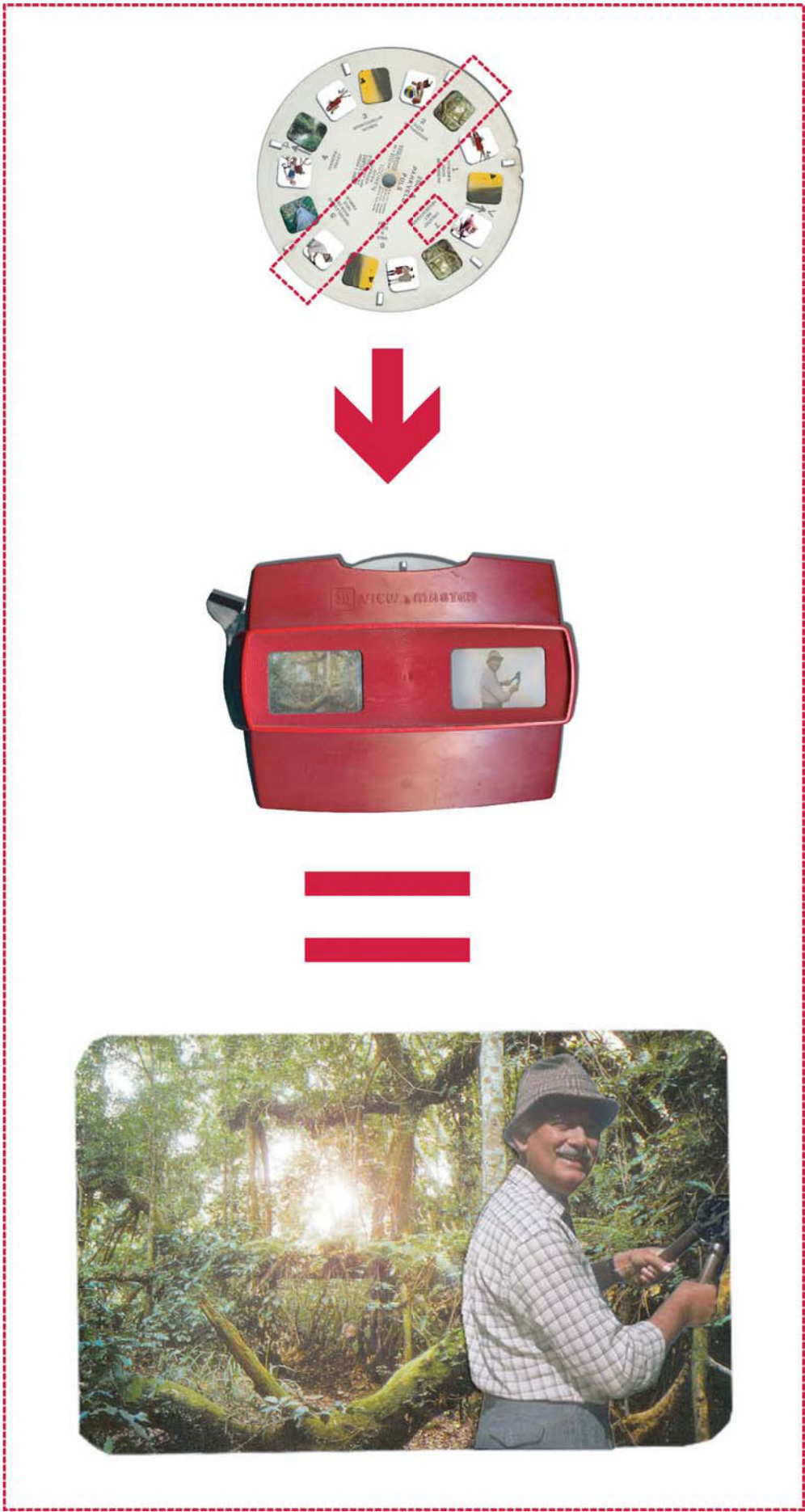
De rol van het gebied is weggelegd als nieuw stedelijk landschap in de nevelstad met een belangrijke ecologische corridorfunctie. De natuurlijke landschappelijke context geeft deze plek opnieuw identiteit en is de bouwsteen voor de verdere programmatorische groei van de stad.

## 6. VIEWMASTER

PULS\_net stelt de viewmaster© voor als metafoor om zowel de vooropgestelde inrichtingsconcepten én mogelijke gebruikers te combineren ( inrichting + beleving = icoon) en om de stedenbouwkundige bouwstenen te selecteren. PULS\_net maakt hierbij de bedenking dat niet enkel de ontwerpers en de opdrachtgever gebruik maken van de viewmaster, maar dat ook alle stakeholders, bewoners, huidige grondeigenaars en toekomstige ontwikkelaars dit instrument hanteren om de gewenste ontwikkeling van Parkveld over te brengen. De 'viewmaster©' toont geen afgewerkte beelden maar interpretaties van de werkelijkheid die moeten helpen in de uiteindelijke keuze van de ruimtelijke concepten binnen één ontwikkelingsscenario.

Via de viewmaster worden uit een 'algemene' matrix van ruimtelijke concepten een reeks van bruikbare bouwstenen geplukt voor Oerbos en Lens, dat resulteert in een mogelijk inrichtingsplan en toekomstbeeld.

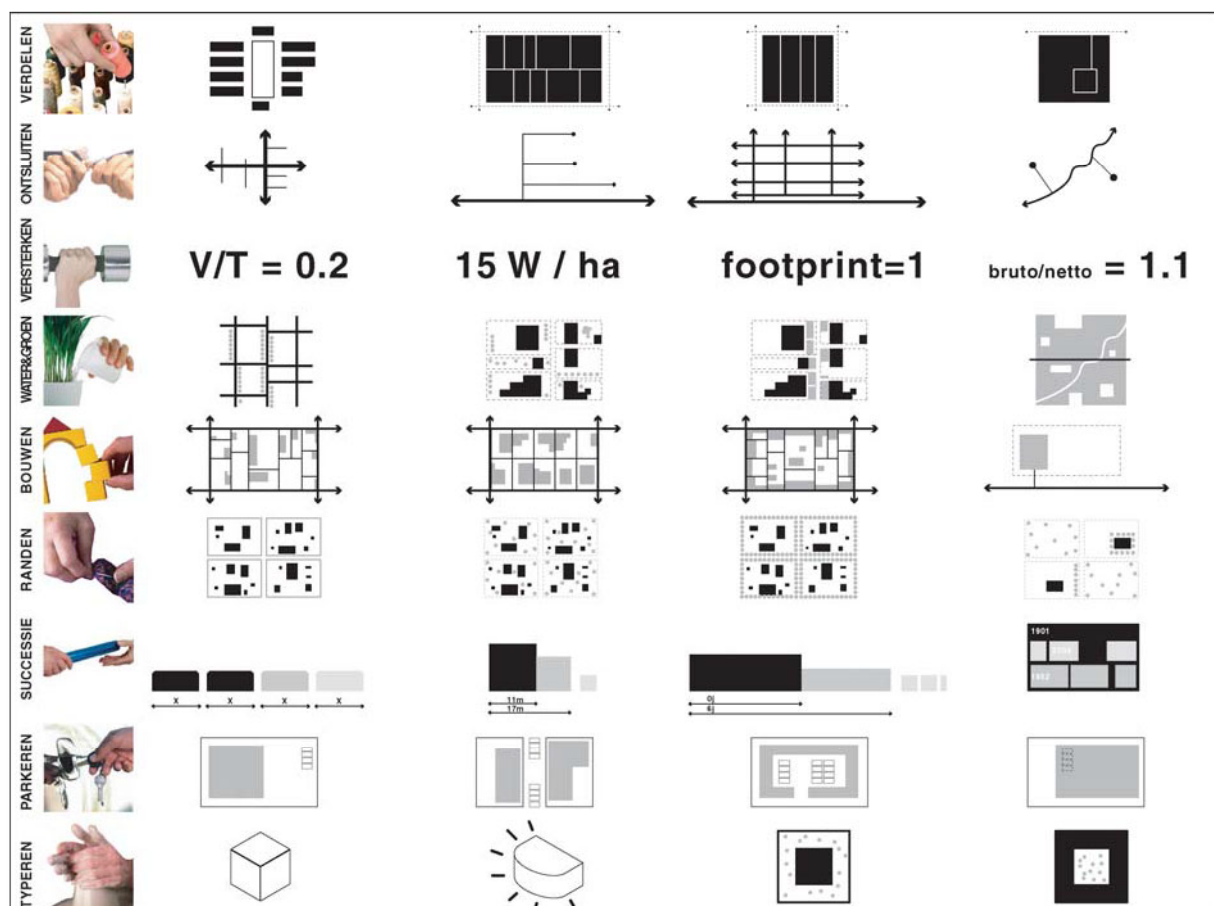




## 7. P/P MATRIX

De matrix combineert Plek (Oerbos en Lens) en Programma (wonen, werken) waarbij via een combinatie van 9 mogelijke stedenbouwkundige bouwstenen {Verdelen = verkaveling, Ontsluiten = verkeer, Versterken = intensivering, Beplanten= water en groen, Bouwen = wijze bebouwing kavels, Afzoomen= randen, Groeien= flexibiliteit, Typeren = typologie, Parkeren = stalling } een inrichtingsplan wordt ontwikkeld.

De grammatica wordt deels opgebouwd op basis van de kenmerken van de aanpalende burens (soldatenbos, studententuin, woonlob en bedrijvensvlakte) en combinaties daarvan. (zie lezing omgeving)





## **8. EEN ONTWIKKELINGSSCENARIO**

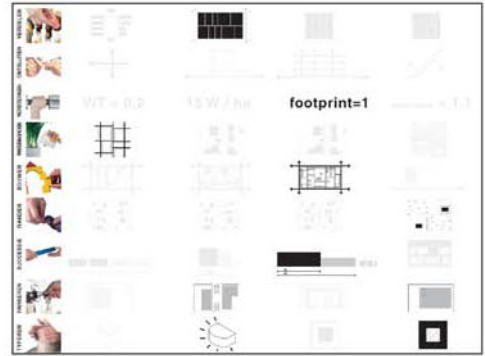
Bij wijze van oefening én toetsing van de ontwikkelde ontwerpstrategie doet PULS\_net een aanzet tot een inrichtingsplan voor een mogelijk ontwikkelingsscenario. Duidelijk dient gesteld dat dit geen af plan is en dat de conceptuele tekening gebaseerd is op vastgelegde inrichtingsconcepten en vooropgestelde ideaalbeelden.

### **Algemene planopbouw**

OERBOS + LENS zijn de 2 hoofdkarakters die PARKVELD karakteriseren.

### **Viewmaster + matrix = inrichtingsplan + toekomstbeeld**

Typerende iconen voor deze ontwikkelingsvariant zijn de recreant en bezoeker in het Oerbos, waarbij via dit icoon de relevante stedenbouwkundige bouwstenen worden geselecteerd. Via de viewmaster wordt bijvoorbeeld voor de 4 opgegeven bedrijven ( industriële bakkerij, carrosseriebedrijf, houthandel en tuinbouwbedrijf) in het Oerbos uit de P/P matrix de stedenbouwkundige bouwstenen geplukt, wat resulteert in een mogelijk toekomstbeeld op een specifieke plek in het bedrijventerrein.

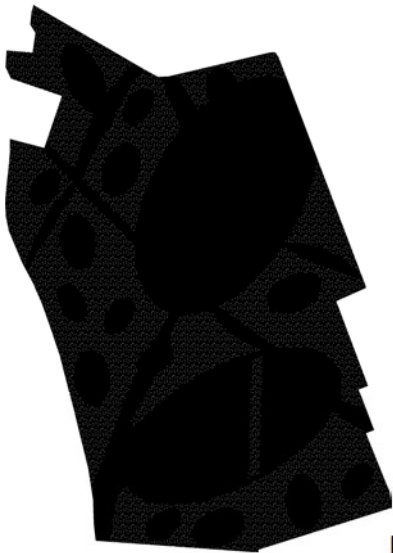


### Ruimtelijke inrichtingsconcepten

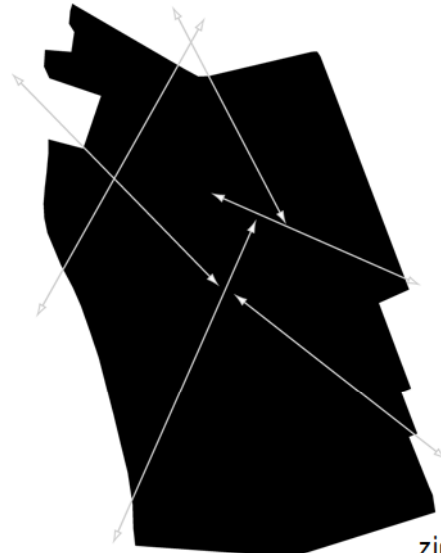
Het OERBOS gelaagd opgebouwd met kruid - struik en bomenlaag waarbij de kruid- en struiklaag richting geeft aan de plek en bewust plekken open laat en waarbij keivormen in de kruinstructuur van het bos plaats biedt voor programma. Naast deze keivorm worden er zichtlijnen over het terrein gelegd die gericht worden naar de LENS. De zichtlijnen worden uitgekerfd in de struiklaag. Op die manier krijgt het omsloten karakter van OERBOS een gediversifieerde gevarieerde ruimtelijkheid die een gelaagde beleving mogelijk maakt en een veiligheidsgevoel geeft. Binnen dit gelaagde vegetatieve patroon worden paden/wegen getrokken met een vloeiend, organisch karakter.

De gelaagde organisch gestructureerdheid van het OERBOS is één vloeiende publieke ruimte die een minimaal beheer vraagt door zijn zelfregulerende karakter. De beheerder van deze ruimte kan getypeerd worden als een mutatie van een boer en een natuurbeheerder. De zones die gereserveerd worden voor latere ontwikkeling worden ingeplant met snelgroeiers (bomen, struiken, kruiden) om snel tot een volwaardige begroeiing te komen.

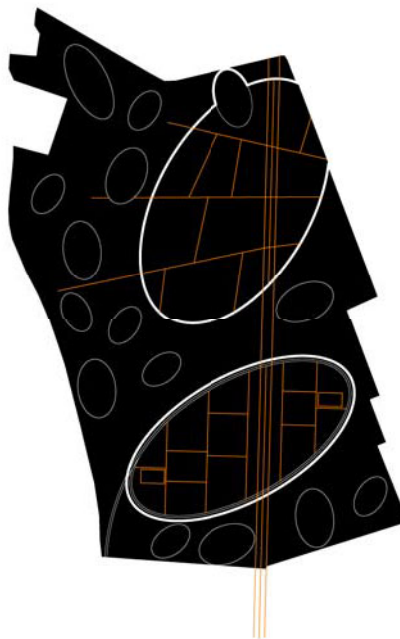
De LENS ligt ingebed in het OERBOS en is opgebouwd een horizontaal grofmazig geometrisch netwerk van draden die water, vegetatie en zacht recreatieve routes bundelt. Op die manier ontstaat er een ecologisch netwerk. Dit horizontaal netwerk is ingelegd met open landbouw percelen die opgeleden worden met een programma dat het stedelijke koppelt aan het landelijke (biogroenten, kinderboerderij, volkstuintjes,...). De LENS is een cultureel landschap dat afhankelijk is van intensief menselijk beheer.



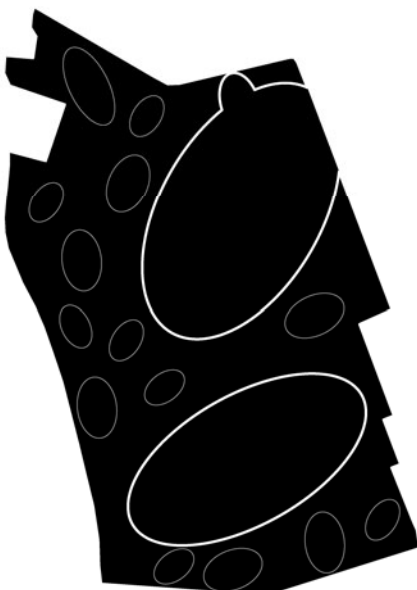
kruidlaag



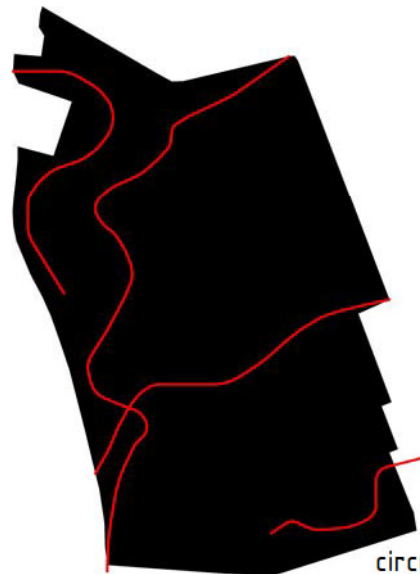
zichtlijnen



perceelstructuur

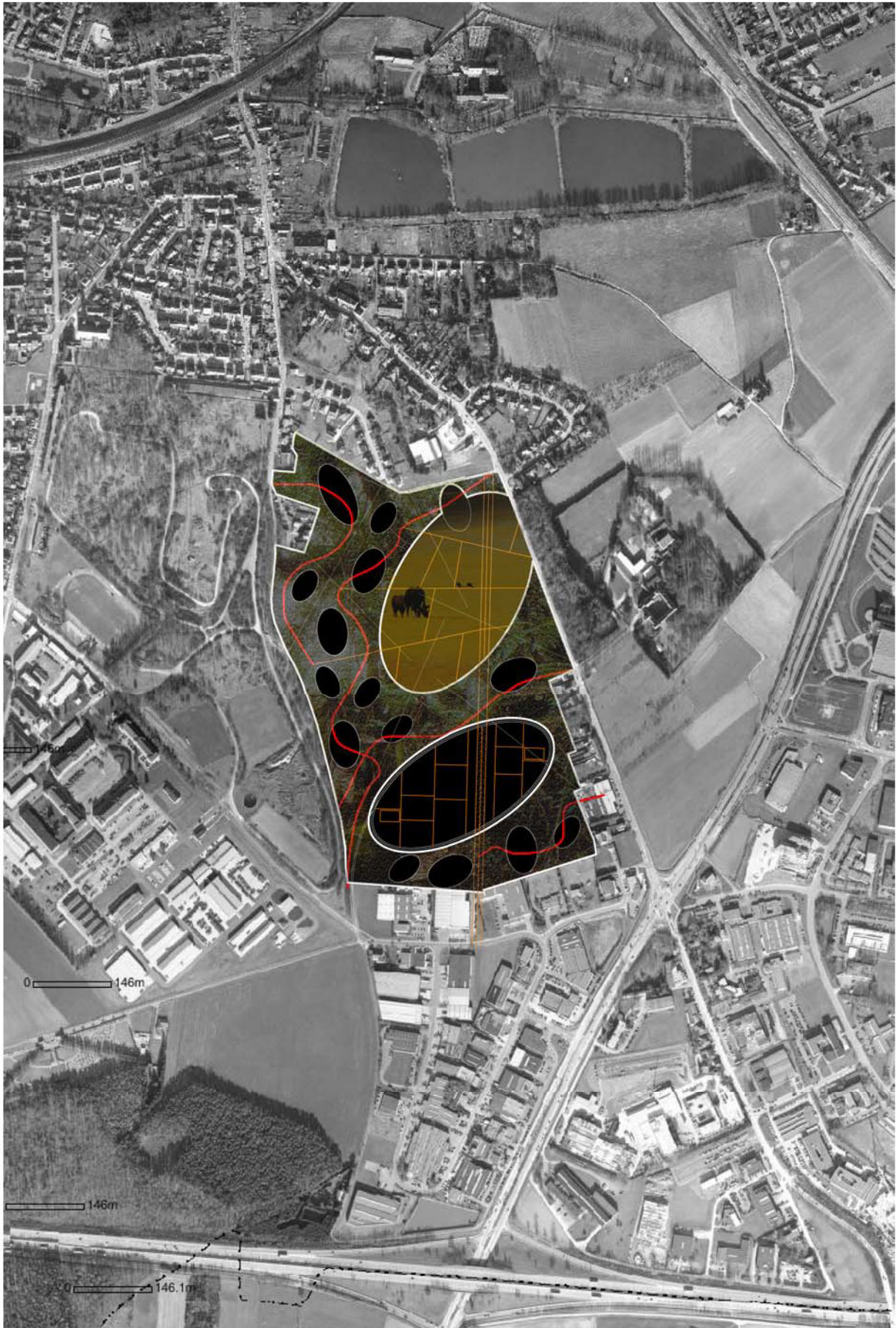


bomenlaag

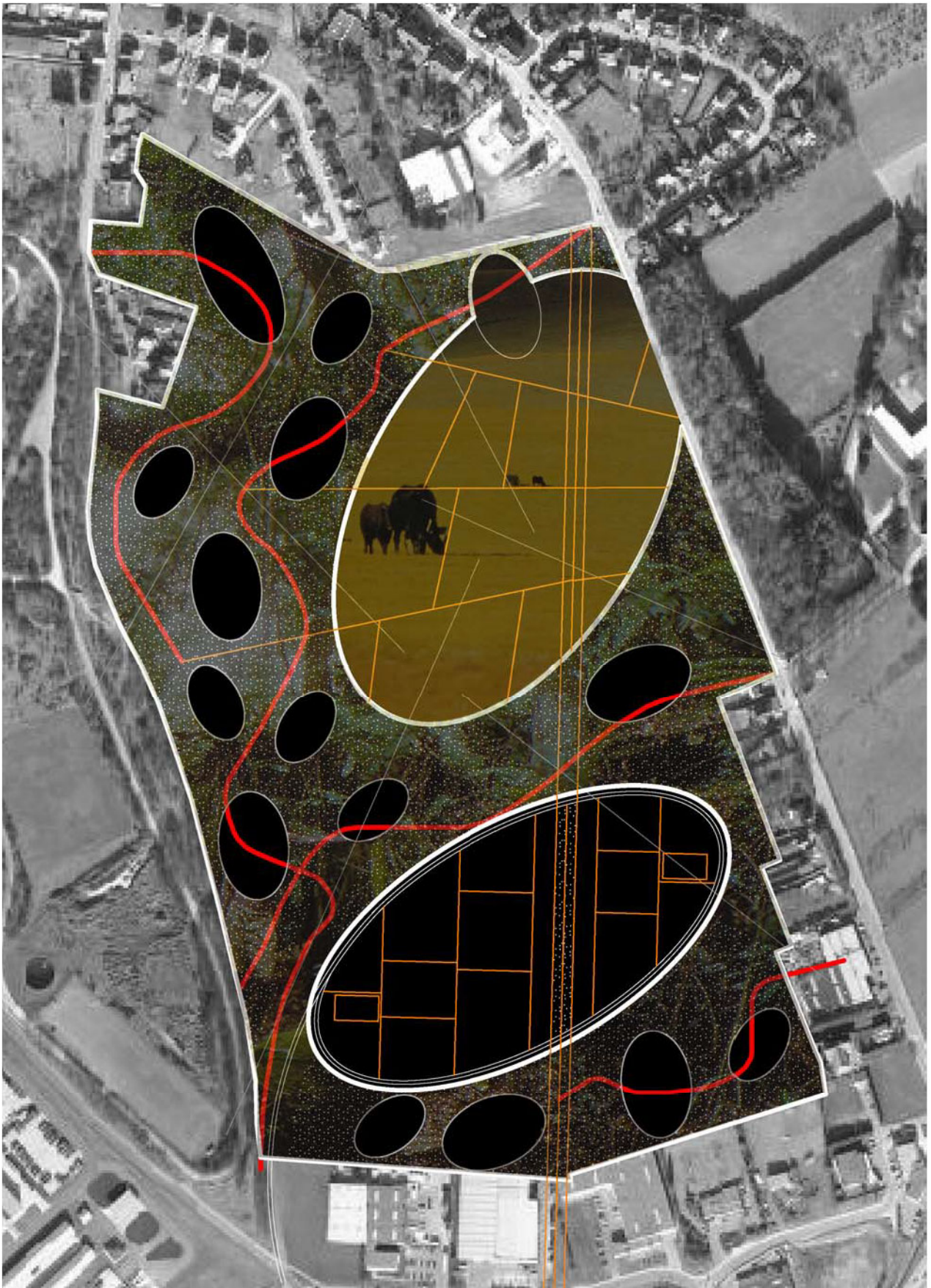


circulatie









Specifiek voor het bedrijventerrein, dat ingekapseld zit in het Oerbos, zijn enkele inrichtingsprincipes uitgewerkt.

Verdelen = clusters van kavels met verschillende perceelsbreedtes en dieptes

Ontsluiten = in 1 rijrichting via een loop die het bedrijventerrein omvat

Versterken = vastleggen van een footprint

Water en groen = via infrastructuurbeplanting

Bouwen = op de rooilijn, waarbij bouwlijn de overgang is tussen privé en publiek  
woningen per ha

Randen = landscaping

Groeien = naar binnen toe via aanpalende percelen

Typeren = de druppelvorm heeft een strikte begrenzing waarbij verplicht op rooilijn moet  
gebouwd worden ifv positieve gevelwerking

Parkeren = aan de randen in het Oerbos

