

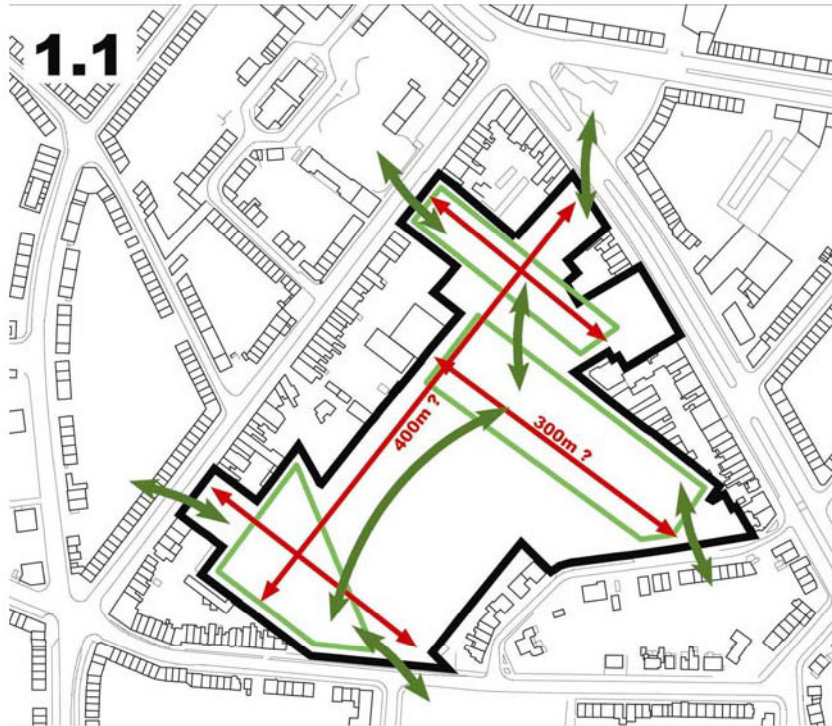
0 AMBITIE GEMEENTE MORTSEL

De inleiding van de gemeente stelt dat sterke stedelijke en architectonische projecten Morsel méér stad moeten maken . Het gebied is immers strategisch zeer goed gelegen. Het bestaande bouwblok moet in staat zijn om verschillende stedelijke functies in zich op te nemen. Hierbij moet worden gestreefd naar een grote uitstraling waarbinnen ook privé-initiatieven kunnen leiden tot een hoog kwalitatieve inrichting. Hoofduitgangspunt blijft het vrijwaren van het binnengebied waarin eerder kleine interventies kunnen plaatsvinden gericht op het aanbrengen van samenhang. Het concept voor een stedenbouwkundig plan moet hierbij vertrekken vanuit een aantal randvoorwaarden: park, school, sport, wonen, parkeren, jeugdlokalen en regenwateropvang.



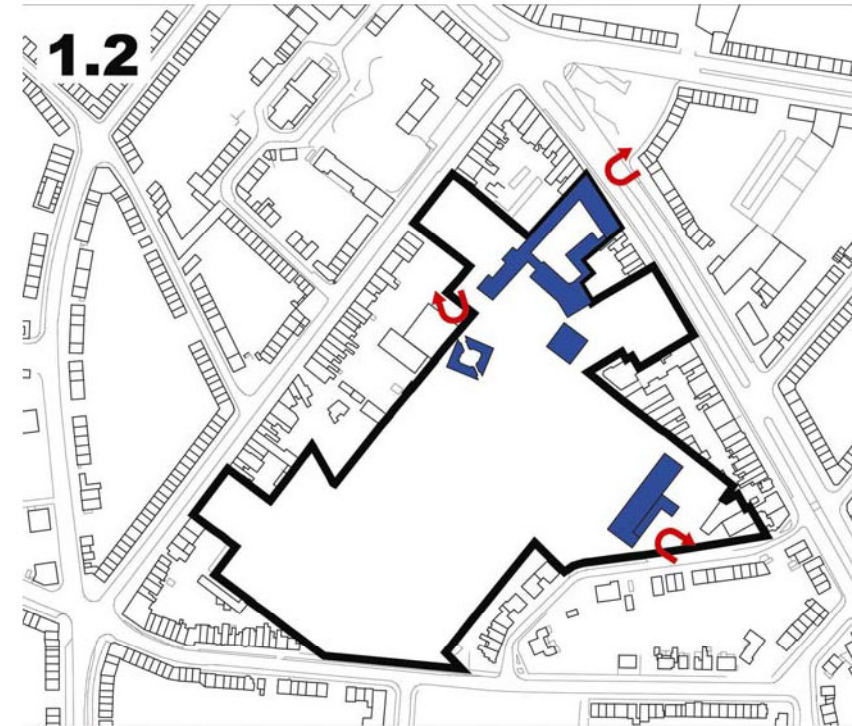
1 ANALYSE TERREIN

Het binnengebied omsloten door de Edegemsestraat – Mechelsesteenweg-Lusthovenlaan-Thieffrylaan wordt ervaren als een **groot niemandsland**. De grootsheid van deze lege ruimte vormt in eerste aanblik ook haar hoofdprobleem.



1.1 LEEGTE VRAAGT OPDELING

Doordat de afstanden tussen de ene kant en de andere kant van het terrein te groot zijn ontstaat een **grote terughoudendheid** om het gebied te doorkruisen. Het **gevoel van onveiligheid overheerst** door een gebrek aan beheersbaarheid van het binnengebied. Het opdelen van deze leegte in meerdere **op elkaar aansluitende kamers** kan een oplossing bieden voor een boeiende parkruimte. De vraag is hoe in het binnengebied **attractoren introduceren** die het doorkruisen tot een interessante beleving maken, maar zodat tegelijkertijd de bijzondere kwaliteit van een **langgerekte parkruimte behouden** kan worden.



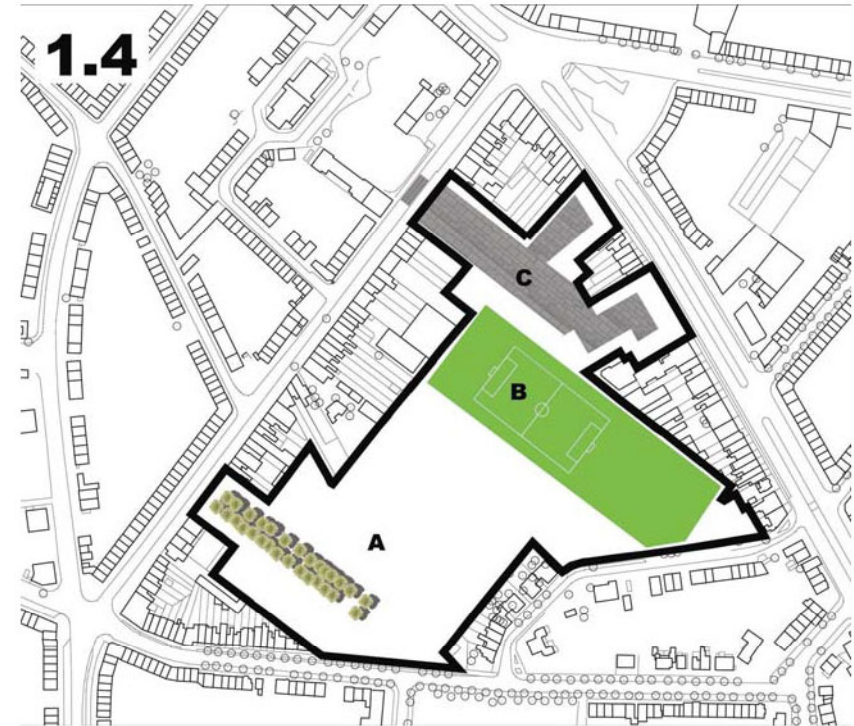
1.2 BESTAANDE GEBOUWEN BEPERKEN MOGELIJKHEDEN

De **bestaande school blokkeert** vandaag de relatie tussen het gemeenteplein en het achterliggende gebied. Waarom een historische gevel behouden die nooit het **nieuwe gezicht** kan vormen van een nieuw binnengebied. Ook het achterliggende **scoutslokaal beperkt** de vele ontwikkelingsmogelijkheden van het binnengebied. De gekunstelde schuine inplanting en brute architectuur van de jeugdlokalen werken zeer beperkend. De gebouwen afbreken vergroot de beschikbare parkruimte.



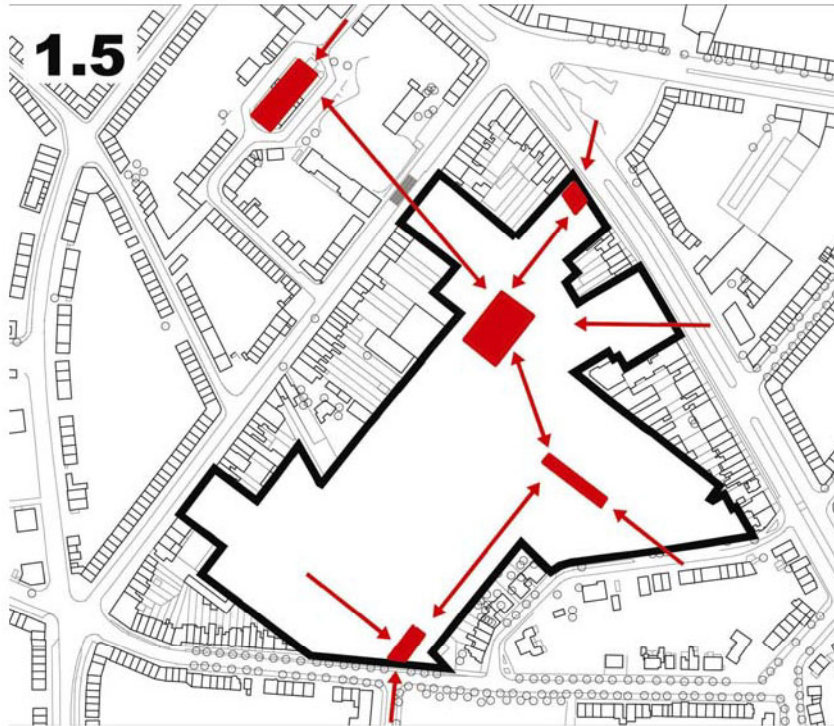
1.3 ACHTERKANTEN VRAGEN HERDEFINITIE

De bestaande achterkanten zijn de oorzaak van het **desolate karakter** van het binnengebied en vragen om een aantrekkelijke afwerking. **Afwerken met groen** is een eerste middel maar het introduceren van **bebouwing als randafwerking** biedt uiteindelijk meer voordelen. Met bebouwing kunnen de achterkanten daadwerkelijk voorkanten worden. Het bijkomende voordeel van het werken met bebouwing is dat de **parkruimte een duidelijk afgelijnde vorm** kan krijgen. Dat deze vorm opgebouwd kan zijn uit meerdere aaneengesloten kleinere vormen maakt het binnengebied tot een ontdekbare parkruimte.



1.4 COMBINATIE ARCADISCH, RECREATIEF EN STEDELIJK

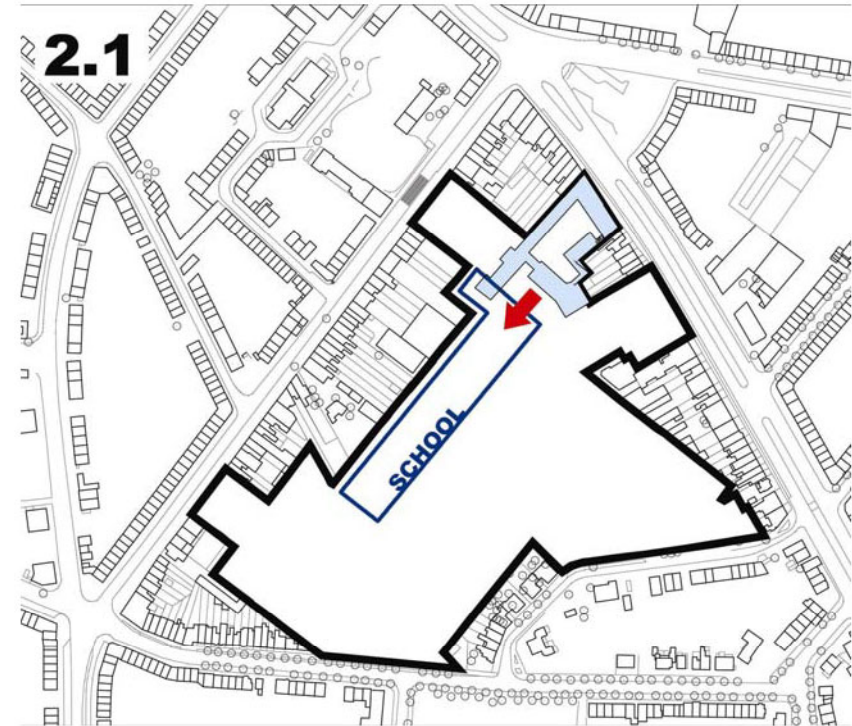
De bestaande dreef ontiaan van het voormalige kerkhof geeft aan het bestaande binnengebied een **te koesteren arcadisch karakter**. Hiernaast geven grote grasvlakten met recreatieve **sportvelden ruimte en lucht** binnen een verstedelijkt landschap. Maar tenslotte vormen toch **stedelijke pleinen en ombouwde binnenhoven** vaak de meest aantrekkelijk stedelijke ruimten om in te vertoeven. Het binnengebied Oude God Mortsel kan in één ruimte deze **drie karakters met elkaar in combinatie** brengen tot een **contrastrijke parkruimte**.



1.5 INTRODUCTIE VAN FOCUSPUNTEN

Het binnengebied heeft nood aan duidelijke focuspunten die het **gevoel van afstand beperken**. Het doorsteken van het gebied gebeurt dan van het ene focuspunt naar het andere. Hierdoor is het mogelijk om ook ruimten die achter de hoek liggen met elkaar te verbinden.

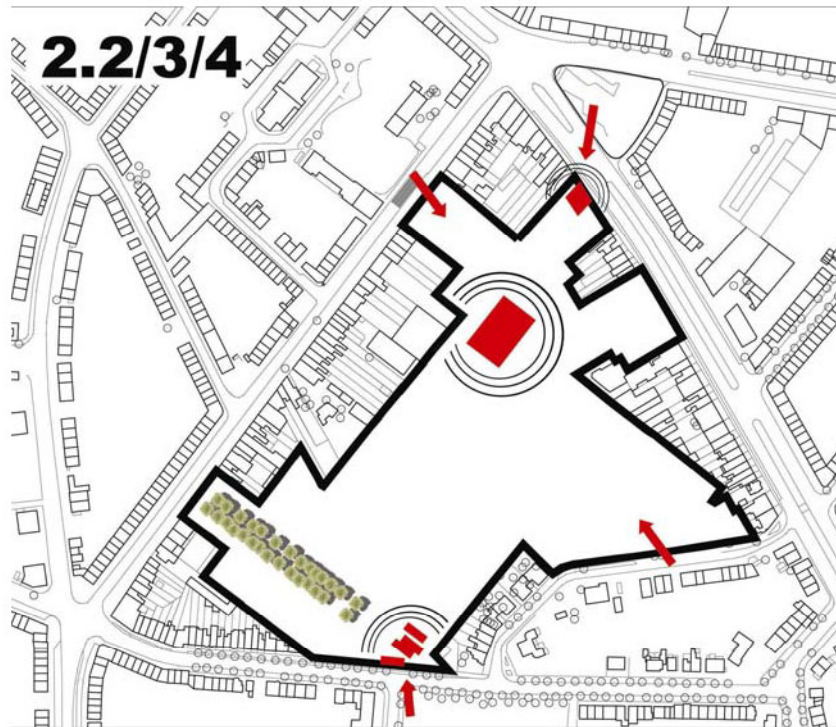
Belangrijk is het introduceren van sterke perspectieven en **doorzichten tot diep in het binnengebied**. De bestaande openingen in de bestaande straatwanden hoeven daarbij niet noodzakelijk te verdwijnen. De perspectief van de bestaande dreef is mooi en vraagt een eindpunt. De speeltuin aan de Thieffrylaan vraagt in relatie te worden gelegd met de nieuwe school. De fuifzaal aan de Lusthovenlaan kan de kop blijven van een recreatief sportgebied. En **vanaf het gemeenteplein moet een blik mogelijk zijn op de achterliggende parkruimte**.



2 STRATEGISCHE KEUZES

2.1 HERPOSITIE VAN DE SCHOOL

In het voorliggende concept voor een stedenbouwkundig plan is het situeren van de **school centraal in het binnengebied** en zeer **belangrijke keuze**. Enerzijds bestaat het gevoel dat de ligging van de bestaande school de ontwikkeling van het binnengebied in relatie met het gemeentecentrum blokkeert. Anderzijds is er de overtuiging dat de **bestaande school** gelegen is op een **grond met heel grote potenties** voor ontwikkeling. Tenslotte kan een nieuwe school omwille van verkeerstechnische beperkingen haar hoofdentree niet op de Mechelsesteenweg hebben.



2.2 NIEUW GEZICHT GEMEENTEPLEIN

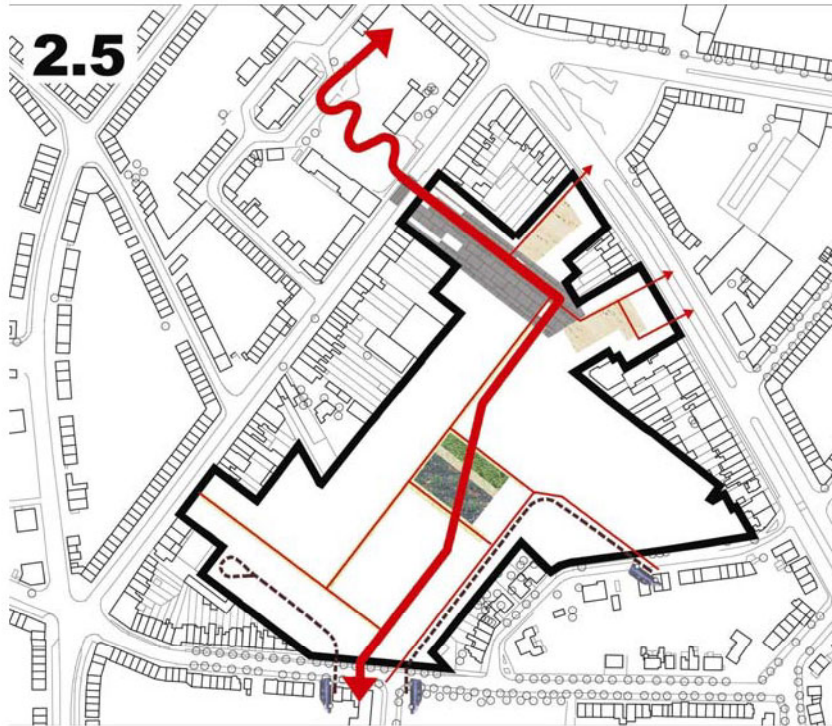
Na het verdwijnen van het oude gemeentehuis is **het gemeenteplein** langzaam gedegradeerd tot **louter verkeersplein**. Het bestaande gemeenteplein kan een nieuw accent gebruiken dat opnieuw betekenis kan geven aan dit plein. Het introduceren van een slank hoog woonvolume met 7 bouwlagen op de plek van de bestaande school kan **het gemeenteplein een nieuw gezicht geven** en tevens de aankondiging zijn van het geplande achterliggende park.

2.3 NIEUW ACCENT BINNENGEBIED

Het centraal in het gebied leggen van de nieuwe school biedt garanties dat het binnengebied gebruikt zal worden en **mensen het parkgebied worden ingetrokken**. Hierbij zijn perspectieven vanuit de omliggende omgeving belangrijk. Het introduceren van de gevraagde **sportschuur als focuspunt** is hierbij een logische keuze. De sportschuur daarbij **bovenop de school** plaatsen maakt het vaak in de weg staande grote volume plots tot het meest aantrekkelijke gebouw. Dit volume kan worden vormgegeven als **een kijkdoos** van buiten naar binnen en van binnen naar buiten. De **sportschuur** kan **de katalysator** vormen voor de herontwikkeling van de achterzijden van de Mechelsesteenweg.

2.4 NIEUW EINDPUNT DREEF

Het andere uiteinde van het terrein vraagt ook een sterk accent dat gevonden kan worden in het momenteel **ontbrekende einde van de bestaande dreef**. Het introduceren van **een appartementscomplex** ter hoogte van de opening in de Thieffrystraat laat toe deze opening te verdichten zonder deze letterlijk te sluiten. De nieuwe parkruimte haakt hier immers vast aan de omliggende woonwijk.



2.5 VOETGANGERSVERBINDING EN PLEINEN

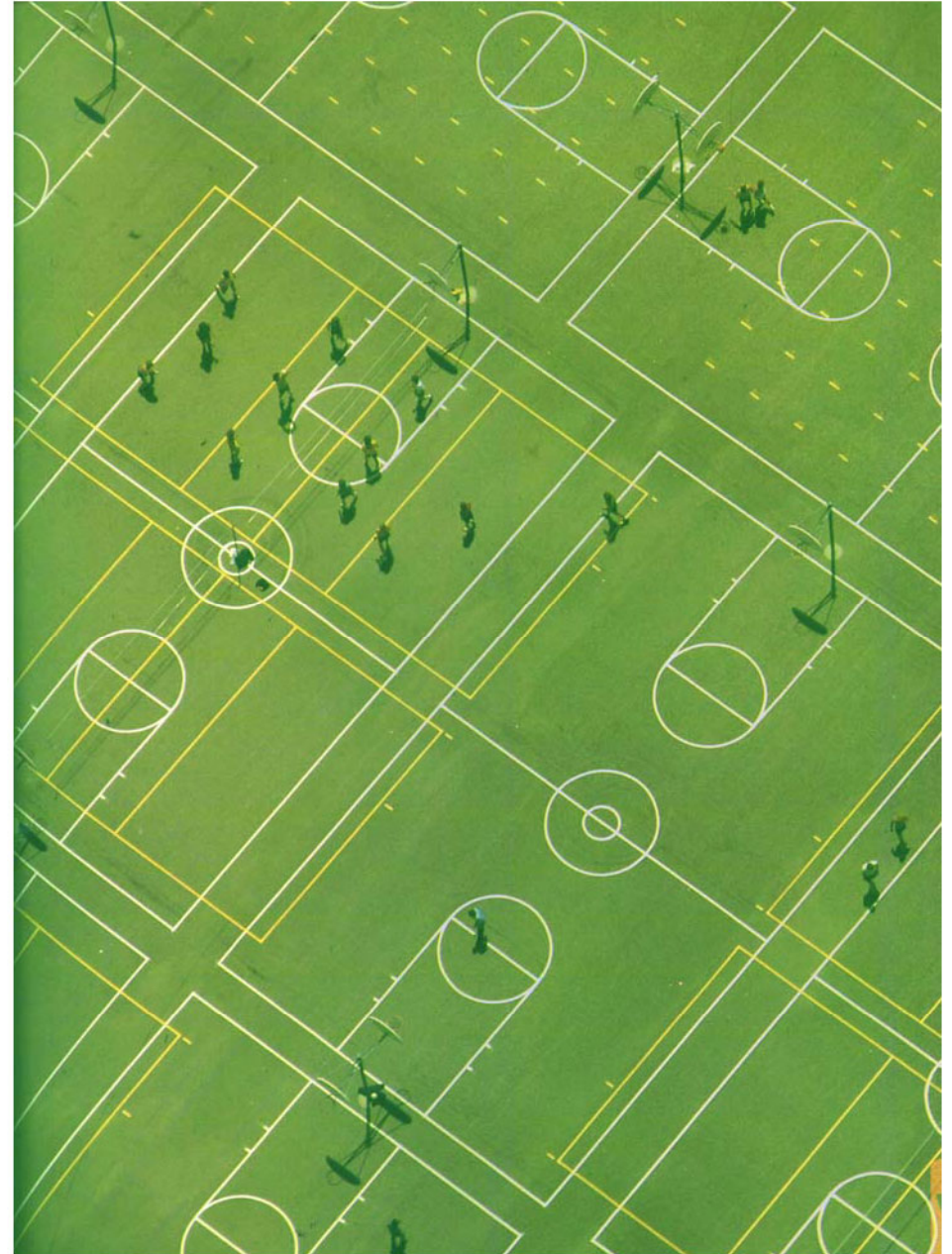
De **bestaande voetgangersverbinding** vanaf de gemeentelijke bibliotheek en muziekacademie over de Antwerpsestraat naar de H.Kruiskerk en het ontmoetingscentrum 't Parkske **wordt verlengd** in het **nieuwe schoolplein**. Dit plein dat het dak vormt van een ondergrondse parkeergarage kan zich verankeren in haar omgeving. Enerzijds door een **pleinbreed zebraapad** overheen de Edegemsestraat en anderzijds via doorsteken en binnenhoven bereikbaar vanaf de Mechelsesteenweg. Het **openbreken van de binnenkoeren** naar het schoolplein toe geeft garanties dat deze gebieden zowel een commercieel als een privaat karakter kunnen krijgen. Doorheen het park wordt een **ortogonaal grid gelegd van zandpaden** die aansluiten op nieuwe en bestaande doorgangen. Overheen het parktijt wordt **een shortcut** voorzien als betonnen snelweg voor fietsers en voetgangers.

2.6 PLEIN ALS PARKEERDAK

De bestaande parking langs de Edegemsestraat is perfect gelegen. Vanzelfsprekend dus om deze positie te behouden. Maar auto's blokkeren vandaag teveel de continuïteit van een stedelijke ruimte. Het voorstellen van een **ondergrondse parkeergarage in twee lagen** met ongeveer 300 parkeerplaatsen is voor Morsel geen overbodige luxe. Het voordeel van deze keuze is het bruikbaar worden van het **parkeerdak als plein voor de school**. Daarnaast laat de keuze voor een ondergrondse parkeergarage toe om **ontwikkelingsprojecten** gesitueerd langs de Mechelsesteenweg voor auto's ook te **ontsluiten via laag -1** van deze publieke parkeergarage. Het bijkomend introduceren van lichtgaten met **glazen vloeren in het plein** maakt ook de parkeergarage tot een aantrekkelijk plek om door te lopen.



STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT GEBIED OUDE GOD MORTSEL



31 maart 2004

p 7/27

JO CREPAIN ARCHITECT NV



2.7 PARK ALS LAPPENDEKEN

De grootschaligheid van de nieuwe parkruimte wordt beheersbaar door het **aaneenrijgen van verschillende parkdelen**. Deze parkdelen zijn herkenbaar door verschillende invullingen van bodem en beplanting. Zo worden naast grasperken ook **bijzondere velden** voorgesteld zoals een akker waar zowel graan als maïs aangeplant kan worden. Niet alleen in relatie met de dierschool biedt zo een maisveld mogelijkheden maar het wisselende karakter van een akker kan een antwoord zijn op de vraag naar belevingswaarde.

Boomlinten kunnen worden gebruikt **als coulissen** ter afbakening van de verschillende parkkamers. Door de keuze van verschillende boomsoorten zullen de boomlinten in het voorjaar **een kleurrijk schouwspel** opleveren.

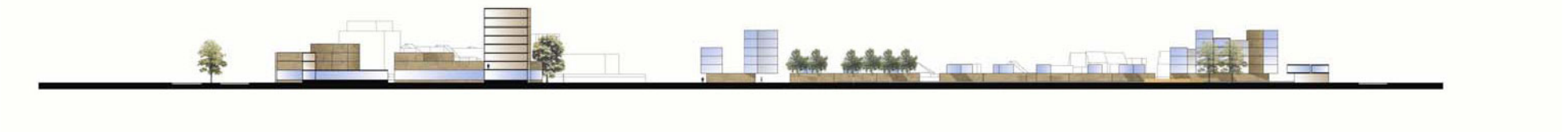
De sportvelden kunnen deel uitmaken van een **groene mat deels gras, deels groen asfalt**. Op het asfalt is ruimte voor sport en spel.

Centraal in het park wordt gedacht aan **een bomenbos** dat wordt doorkruist door het fietspad. Tenslotte kan een grindbak met basalt split de overgang vormen tussen park en schoolplein.





DOORSNEDE THIEFFRYLAAN - GEMEENTEPLEIN

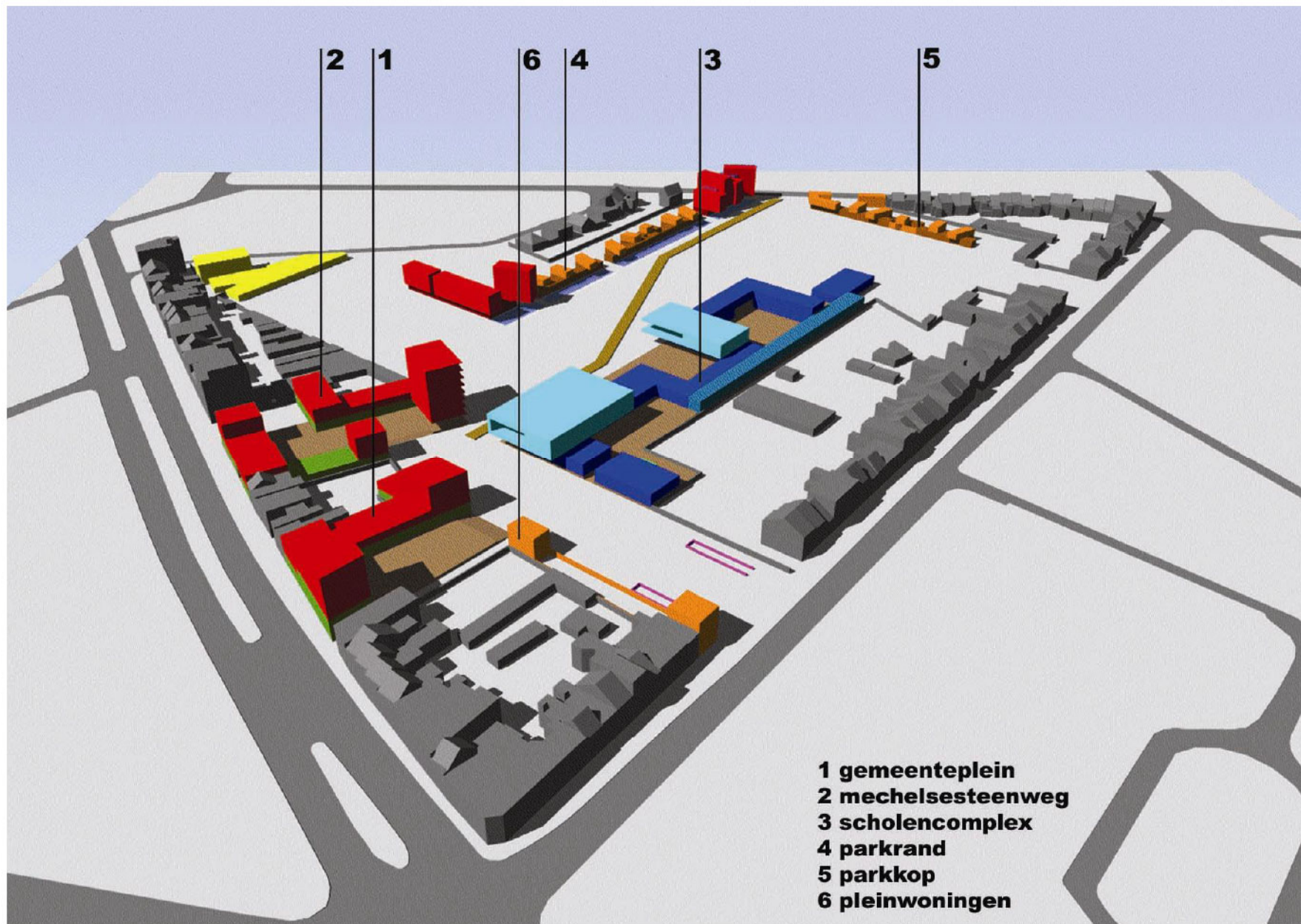


DOORSNEDE MECHELSESTEENWEG - THIEFFRYLAAN



2.8 WATERBEKKEN ALS BUFFER

De vraag naar buffercapaciteit in het gebied van hemelwater wordt vormgegeven in een **bovengronds waterbekken** dat gelegen is in de lengterichting van het park. Het hierop aansluiten van de verschillende parkdelen zal onderwerp uitmaken van verdere studie. Het waterbekken vormt **de begrenzing van woonontwikkelingen** aan de rand van het park.





3 BOUWVELDEN EN PROJECTGEBIEDEN

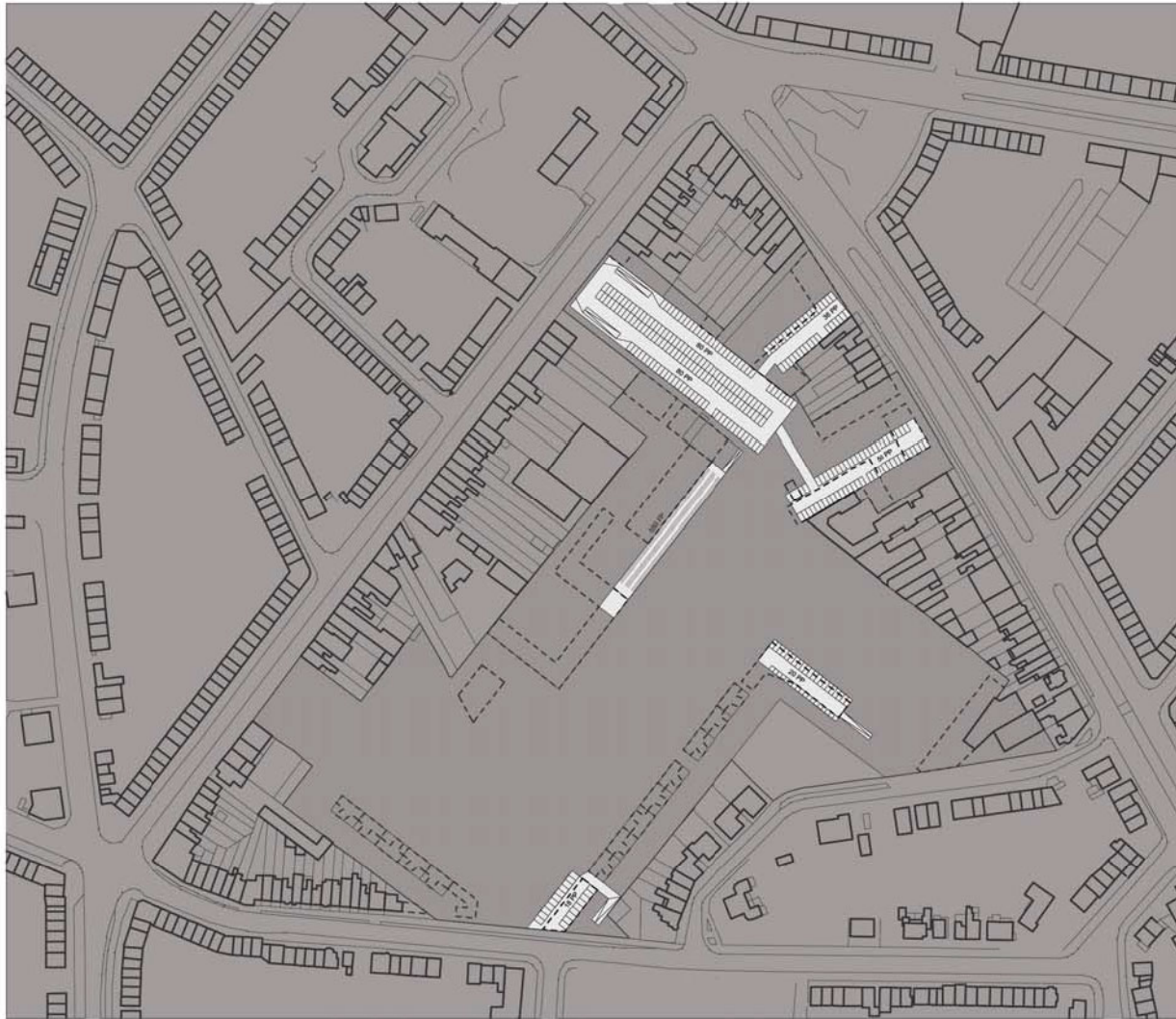
3.1 WOON- EN WERKGEBOUWEN

Langs de Mechelsesteenweg worden twee bouwvelden beschikbaar gesteld voor projectontwikkeling. Gezien de recente ontwikkelingen van luxe appartementen voor senioren op de Mechelsesteenweg bestaat een **grote zekerheid** dat de gemeente vanaf het begin van de ontwikkeling van het gebied Oud God haar **gronden ten gelde** kan maken. Deze zekerheid bestaat vandaag **nog niet** rond ontwikkelingen **in het binnengebied** die vermoedelijk pas na aanleg van een attractief park op gang zullen komen.

Bouwveld 1 (gemeenteplein) heeft de beste troeven omwille van haar ligging aan het gemeenteplein. Het **opentrekken van de binnenhof** naar het nieuwe schoolplein is enerzijds een antwoord op de zichtbaarheid van het schoolcomplex vanaf het gemeenteplein en anderzijds een verbetering van de **commerciële aantrekkingskracht** van het gelijkvloers voor shops en horeca. Door het voorzien van een iets **verhoogde hof** krijgen voorbijgangers en bezoekers ten opzichte van elkaar een andere positie en blijft de mogelijkheid bestaan de hof ook vorm te geven als privaat groen. Op de verdiepingen kunnen **appartementen** worden ontwikkeld **met verschillende karakters** met name steenweg-, hof- en schoolplein-appartementen.

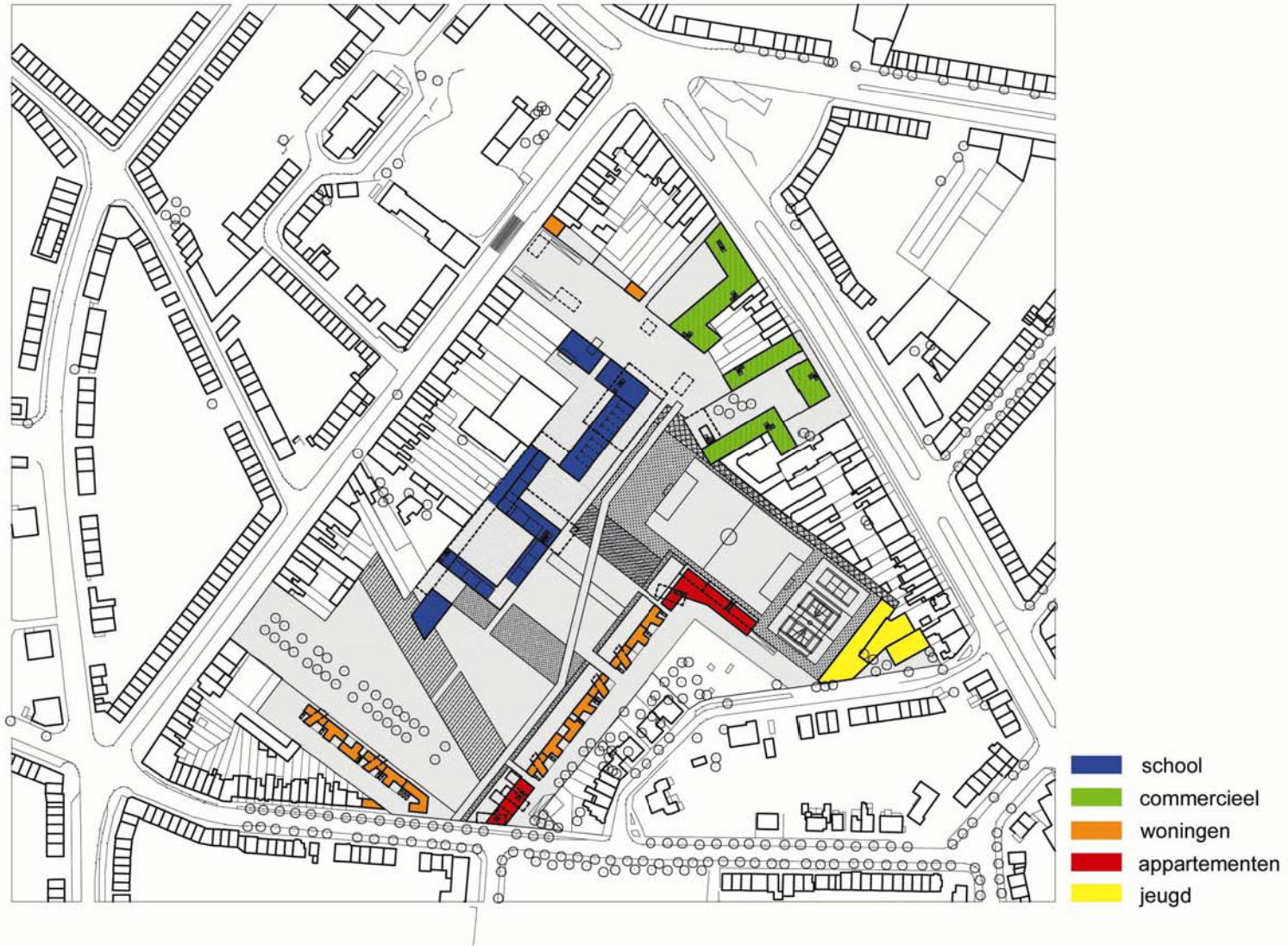
Bouwveld 2 (mechelsesteenweg) is nog meer een plot waar beide zijden evenwaardig ontwikkeld kunnen worden. Wonen en werken **enerzijds aan de steenweg** en **anderzijds aan het park**. Om de ingesloten koer aangenaam te maken is geopteerd om doorsteken en doorzichten te maximaliseren en volumes voldoende op te delen in verschillende **kleinere entiteiten**. De **woontoren met acht lagen** aan de parkzijde heeft het voordeel dat deze bevoorrechte positie toch maximaal kan worden benut **zonder nadelige invloed** op de bestaande woningen.

PARKEERKELDER

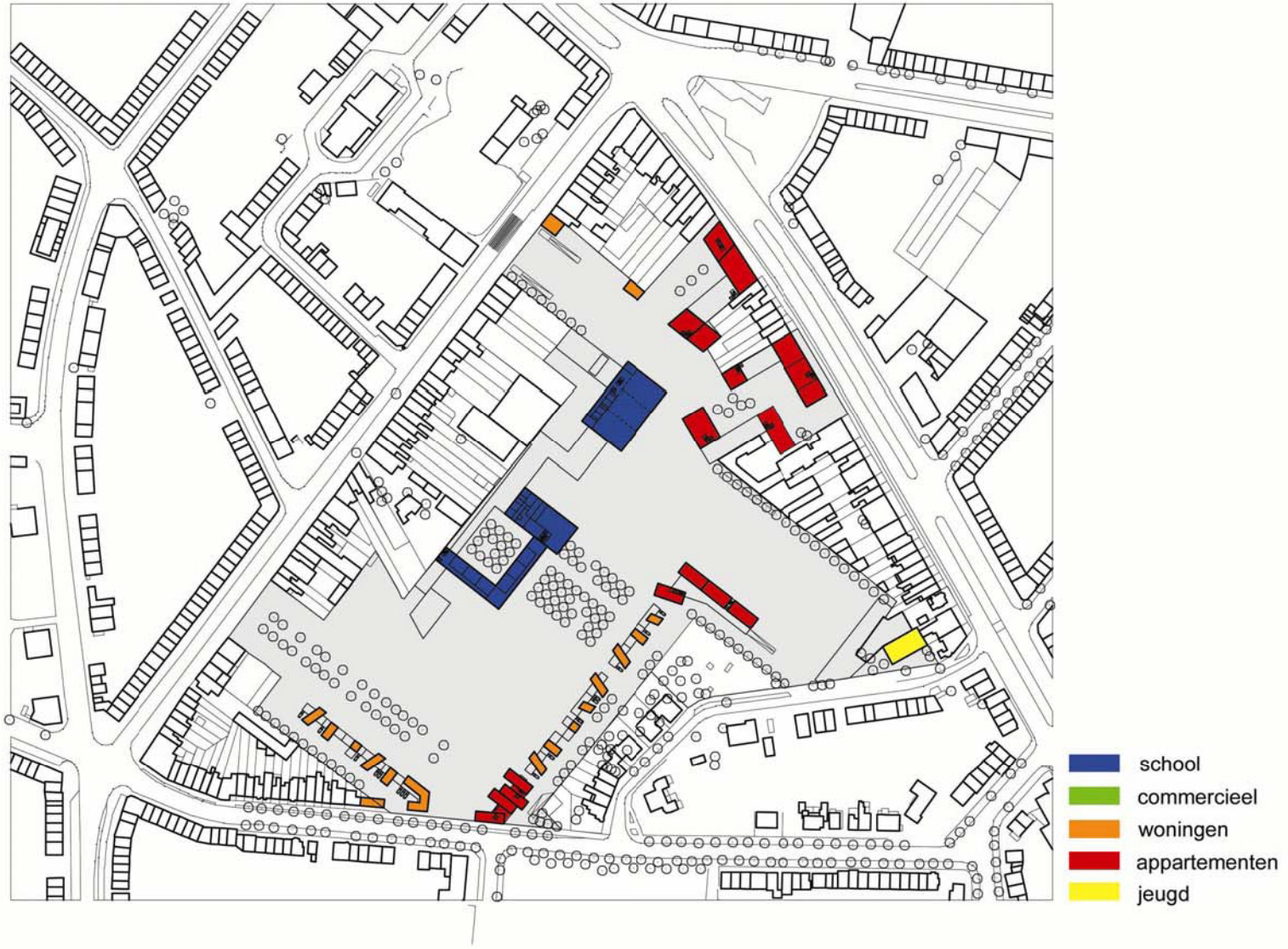


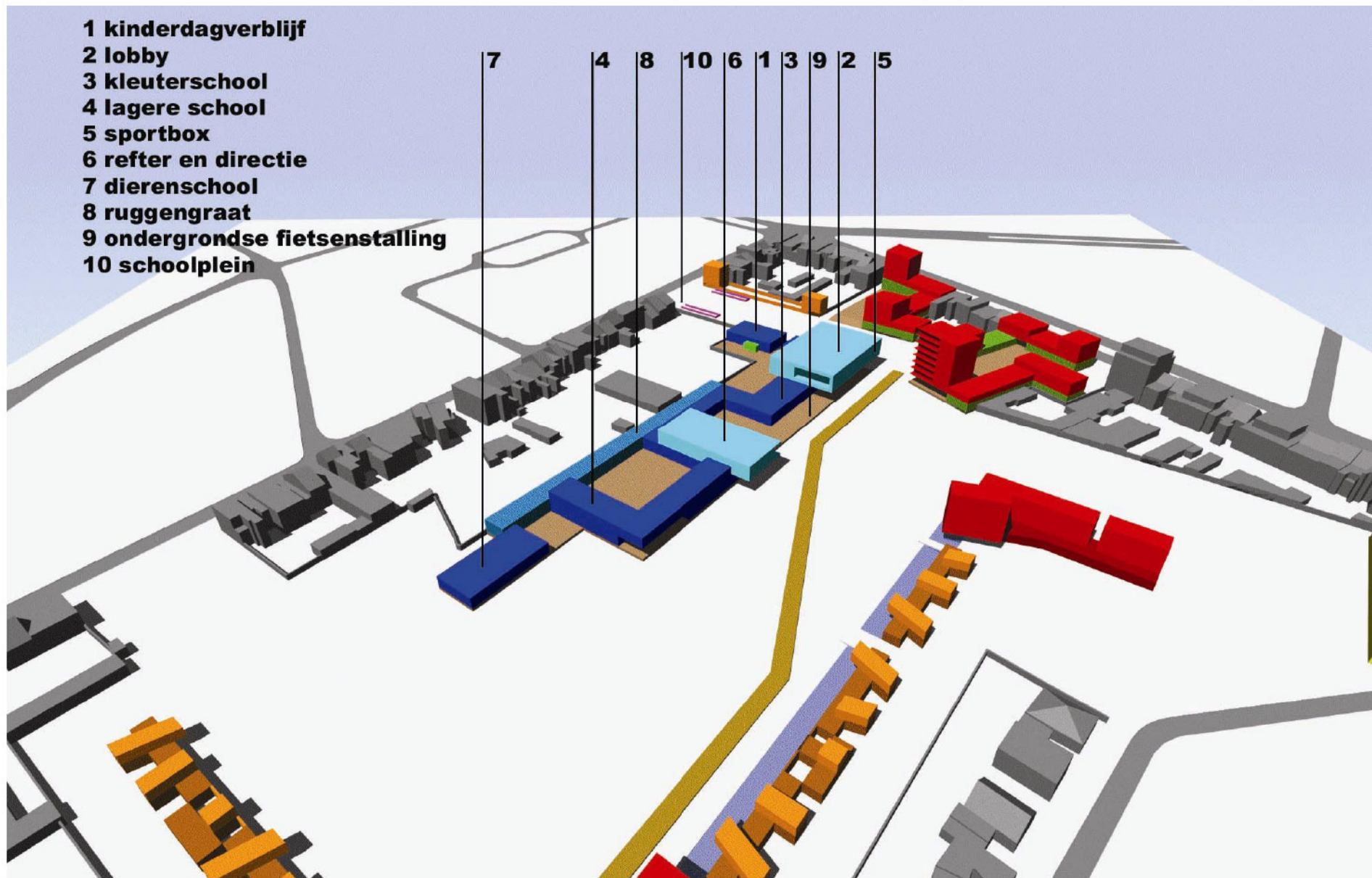
- school
- commercieel
- woningen
- appartementen
- jeugd

GELIJKVLOERS



VERDIEPING







3.2 SCHOLENCOMPLEX LUSTHOVEN

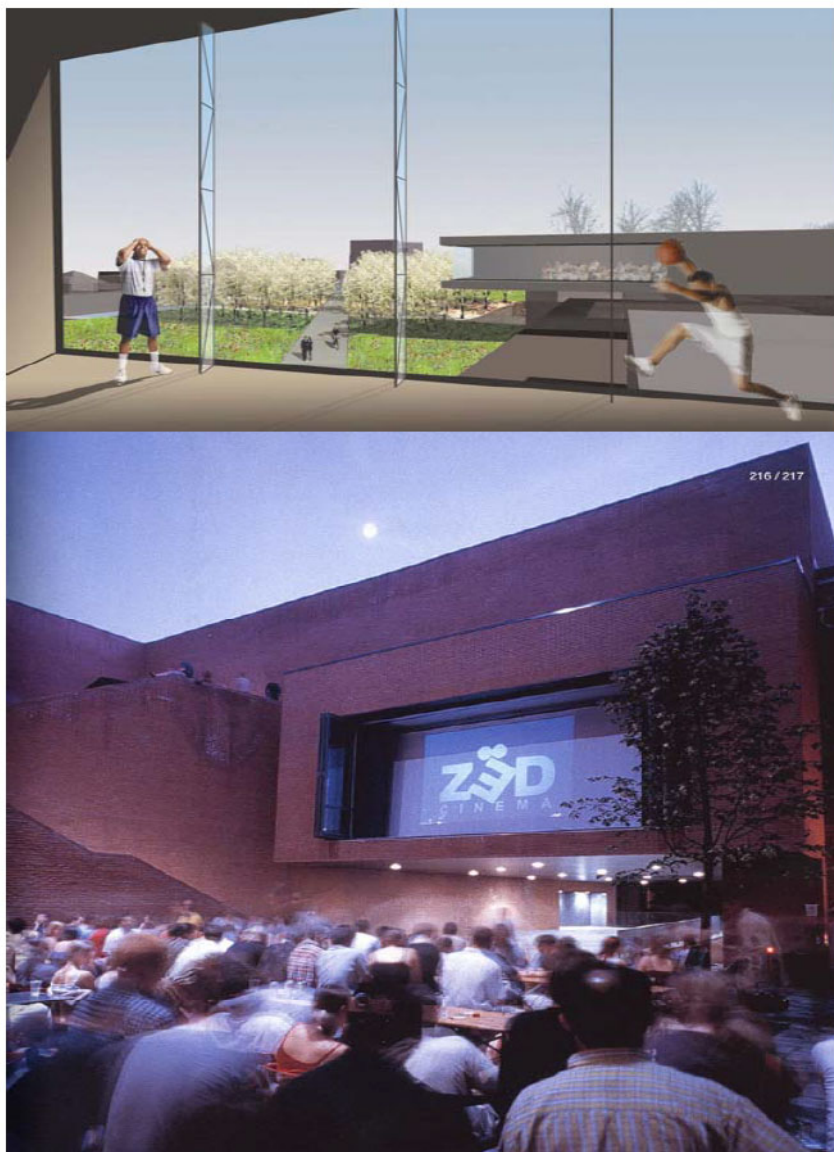
Bouwveld 3 (scholencomplex) vertrekt vanuit een zoeken naar verstrengeling van **school en omgeving**.

Het concept van een **open school** wordt vertaald in een scholenconglomeraat met gebouwen **in en naast het park** en lokalen **zowel introvert als extrovert**. Als een kronkelende slang slingert de school zich langsheen het park. Haar ligging langs de achterkanten laat toe om buitenruimten te omsluiten en open te laten.

De **evolutie van een kind doorheen de school** is omgezet in een **achter elkaar plaatsen van ruimten** voor de verschillende leeftijden. Het **kinderdagverblijf** vormt de **kop** van de slang daarna volgt de **lobby** met hoofdentree, dan de **kleuterschool** en tenslotte de **lagere school**. Elke school kan een **ruimtelijk andere invulling** krijgen binnen het totale lichaam van het scholencomplex. Zo is het aangewezen om de peuteropvang eerder vorm te geven als één grote ruimte met daarin verschillende functionele dozen. De kleuterschool is opdeelbaar door verplaatsbare wanden. Bij de lagere school kan **elke leeftijd haar eigen vleugel** hebben waarbij zowel klassieke klaslokalen als andere indelingen mogelijk zijn. Het vijfde en zesde leerjaar krijgen les op de verdieping met het gevoel **langzaam de school te overstijgen**.

Naast het hoofdlichaam van de school worden ook **drie extra organen** toegevoegd die **duidelijk autonoom** een positie krijgen. Enerzijds een reftervolume met naastliggende directievleugel , daarnaast de turnzaal en tenslotte de dierenschool samen met de leefgroepschool.

In het verlengde van de hoofdentree op het schoolplein wordt de overdekte speelplaats van de lagere school vormgegeven als een **lange gang dwars doorheen de school**, deels binnen en deels buiten. Deze **ruggegraat** laat een gemakkelijke **ontsluiting** toe van die delen in de school zoals de vleugels van het 1e en 2e leerjaar, de refter , de kinderopvang en de turnzaal die ook **na de schooluren voor derden** toegankelijk zijn.



3.3 DE SPORTBOX EN PRINCIPE VAN DUBBEL GEBRUIK

De sportschuur krijgt meer kracht in de naam **sportBOX** die in eerste instantie een **grote turnzaal** is voor de school. De **school** wordt immers de **hoofdgebruiker** van deze sportinfrastructuur die ook na de schooluren open kan staan voor zowel de school als voor de omgeving. Het volume van 30x45 m laat toe om **3 kleine sportvelden naast elkaar** te gebruiken. Ook competitiesporten zijn mogelijk in de lengterichting van de zaal met een zijbeuk voor kleedkamers, berging en sanitair. Ook **niet sportactiviteiten** kunnen dubbel gebruik verder optimaliseren. **Schooltheater** vereist enkel een tijdelijke podium en grote gordijnen. **Filmvoorstellingen** kunnen worden gehouden zowel in de zaal als buiten de zaal met het publiek gezeten op het schoolplein. Het situeren van de **schoollobby** onder de sportbox zal toelaten hierin een barvolume op te nemen als **occasioneel sportcafe** tevens bruikbaar voor de school bij bijzondere gelegenheden.

3.4 DE SPORTSTRIP

Alle sportvelden worden in principe samengebracht in **één groenstrook** parallel met de Mechelsesteenweg. Het voetbalterrein wordt beperkt in afmetingen tot 50 x 90 m zodat haar **karakter** duidelijk verschuift van competitiesport naar **recreatiesport op gras**. De met nieuwe jeugdlokalen uitgebreide fuifzaal vormt de kop van deze sportstrip. Op een **groen asfaltvalk** worden zowel tennis, volleybal, badminton, als basket mogelijk. Dit over elkaar leggen van verschillende sportvelden vormt op zich een **readymade kunstwerk**. De jeugdlokalen die vaak gebruikt worden als **repetitielokalen** worden **halfverdiept** gelegd. Het lawaai wordt letterlijk in de grond gesmoord.



3.5 VARIATIE IN WONINGAANBOD

Jongeren , **alleenstaanden en ouderen** vormen **de doelgroep** voor het gebied Oude God. Vooral in de bouwvelden 1 en 2 kan deze doelgroep haar invulling krijgen. Een **eenzijdig woonprogramma** is echter **niet** goed voor een ontwikkelingsgebied dat moet trachten **iedereen aan te spreken**. In omgeving van een school wil dit zeggen ook jonge **gezinnen met kinderen**. Vanuit deze overweging worden aan de parkranden combinaties gezocht tussen luxeappartementen en eengezinswoningen. Het is duidelijk dat hier een **bijzonder woningtype** ontwikkeld kan worden dat afwijkt van de klassieke rijwoning met tuin. Hierbij wordt gewoond op de verdieping met aanliggende dakterrassen bovenop de slaapvertrekken die zijn georganiseerd rond een private patio. Het **ontbreken van een eigen tuin** zal jonge tweeverdieners met kinderen zeker aanspreken wanneer een gemeentelijk **park aan hun voeten** ligt. De keuze voor **kleine kavels** van ongeveer 150 m2 maken deze plots ook voor jonge gezinnen **betalbaar**. Het beeld van de wisselende richtingen voor de woonvolumes op de verdieping vormt de uitdrukking van een streven naar **individualiteit**.



Boulevard 4 (parkrand) bevat 8 **eengezinswoningen** gespannen tussen twee complexen van telkens ongeveer 20 **appartementen**. De stedenbouwkundige keuze voor **fragmentatie** van de woonvolumes vertrekt vanuit de zoektocht naar **integratie** in de schaal van de onmiddellijke omgeving. Op de voorgesteld manier blijkt immers een groter programma toch te kunnen aansluiten op de bestaande ruimte met pleinen en bebouwing.

Boulevard 5 (parkkop) bestaat uit 5 eengezinswoningen voorzien en 3 praktijkwoningen die op de hoek de **verbinding** kunnen maken met de **bestaande straatbebouwing**.

In beide bouwvelden is een **woonerf karakter** bedacht aan straatzijde. De bouwvolumes bakenen immers een semi-publieke straat af waarin zowel ruimte is voor de voetganger, de tweede auto als de bezoeker.



7 PROJECTTEAM

JO CREPAIN ARCHITECT NV

projectarchitecten : luc reyn, jo crepain

projectmedewerkers: thomas cols, david bulckaen, maarten deconinck

Enkele Referentieprojecten:

België

Nieuw zuid Antwerpen: stedenbouwkundig plan en verkavelingsplan

Boelwerf Temse: beeldkwaliteitsplan

Wondelgem : verkavelingsplan

Nederland

De Balije Leidsche Rijn Utrecht : stedenbouwkundig plan en supervisie

i.s.m Buro Lubbers landschapsarchitecten Den Bosch

Kempenbaan Tilburg: stedenbouwkundig masterplan

i.s.m Karres en Brands landschapsarchitecten Hilversum