B/1618

DE VOLLEDIGE STUDIEOPDRACHT VOOR DE HERINRICHTING VAN
SCHANSLAAN EN LUCIEN HENDRIXLEI (ZONE WATERTOREN) TE BORSBEEK.

HET DORPSPLEIN ONDER DE TOREN.

HET DORPSPLEIN ONDER DE TOREN.

Borsbeek is een gemeente met bestuurlijke ambitie en een duurzame visie die zij vertaald in het ruimtelijk verhaal van het dorpsplein.

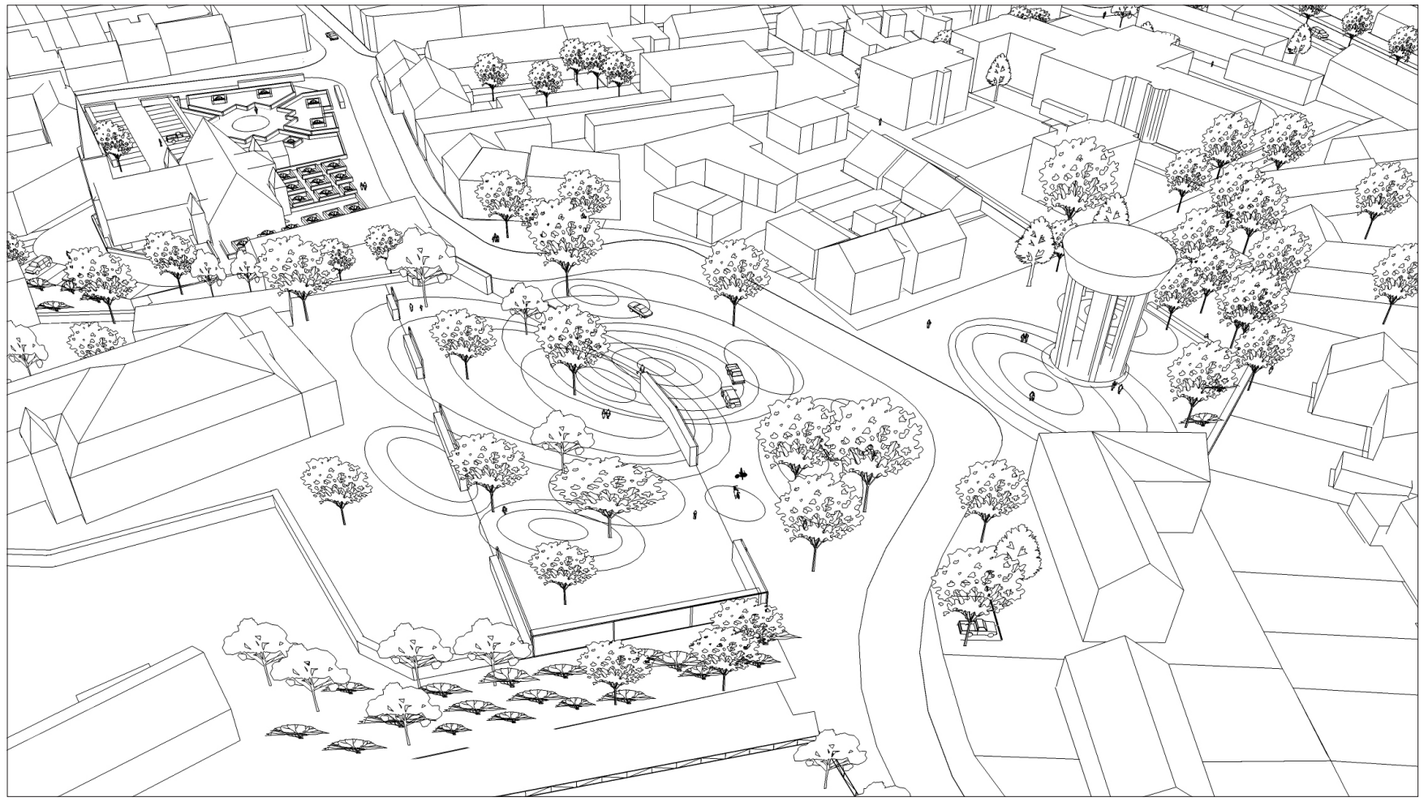
Borsbeek geeft zijn bestuurlijke ambitie als ruimtelijk verhaal vorm in het nieuwe dorpsplein „onder de toren“. Het plein maakt de gemeente naar buiten toe en naar de eigen bewoners herkenbaar en zal een eerste concretisering zijn van de duurzame beleidsvisie die in het masterplan voor het kerngebied strategisch wordt uitgelijnd. In het masterplan worden de kansen die gegenereerd kunnen worden vanuit de samenhang en de dialoog tussen de verschillende partijen ruimtelijk vertaald in een visie die gelijdelijk stap voor stap kan omgezet worden.

Het ambitieuze herinrichtingsproject voor de Hendrixlei met het plein aan de watertoren en de Schanslaan zal bestaande kwaliteiten versterken en nieuwe laten ontstaan. Het dorpsplein is een flexibel plein dat plaats biedt voor alledaagse ontmoetingen dicht bij de school maar ook voor ruisende feesten.

Het dorpsplein zal als hefboomproject binnen de gemeente functioneren en ruimte bieden voor een nieuwe woonkwaliteit en bijkomende commerciële activiteiten. Het nieuwe plein brengt spreekwoordelijk alle partijen samen rond de dorpstafel. Het plein is ook een stapsteen tussen de groene landschappelijke zone van de Koude Beek vallei en het gebied achter de Schanslaan.
Er ontstaat door de omzetting van het masterplan een doorlopende landschappelijke structuur die de Koude Beek vallei met de watertoren, het binnengebied van het RVT en het OCMW-ensemble verbind om een brug te slaan via de Schanslaan die een „groene laan“ wordt naar het groene open landschap achter de bebouwing.

Het dorpsplein onder de toren wordt van de meanderende straat gestructureerd die op een vanzelfsprekende wijze door haar kronkelen het verkeer aan de school vertraagd. Het centrale deel van het plein is gelijkvloers over de volledige breedte d.w.z. het functioneert als verkeersplatform voor de verkeersstroom. De pleinvloer toont een speelse grafische structuur van waterrimpels. Dit is een referentie naar zowel de watertoren als de vallei van de Koude Beek die zij symbolisch met elkaar verbind. Het is een decoratief element dat talrijke associaties aanbied en deze plek op een speelse wijze bijzonder maakt en talrijke projectpartners met elkaar verbind.

In het masterplan voor het projectgebied wordt op zoek gegaan naar een geïntegreerd duurzaam ontwikkelingsstrategie voor alle percelen en partijen.



In Vlaanderen moet de betekenis van dorp en dorpsleven met nieuwe inhouden gevuld worden die eigen zijn aan bijvoorbeeld de positie van randgemeentes van grotere steden zoals Antwerpen. Dit is geen romantische nostalgische houding maar structurele realiteit vanuit de reële wens naar urbane differentiatie.

Doel is het via een dialoog tussen alle partijen te kijken hoe door een gemeenschappelijke visie en door een gecoördineerde ruimtelijke en programmatische strategie er voor iedereen een win-win situatie kan gecreëerd worden.

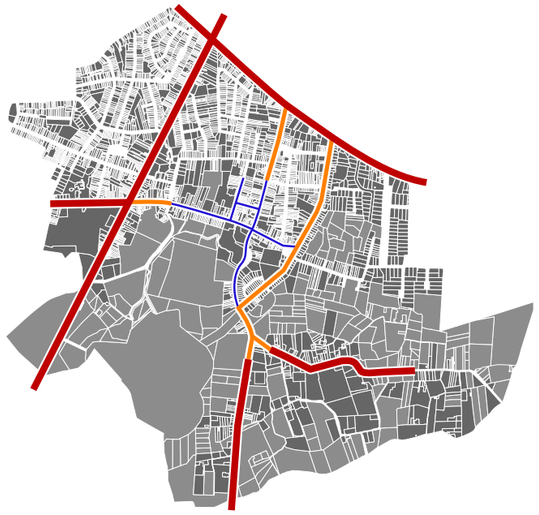
Via het creëren van het dorpsplein als ontmoetingsplek met een eigen profiel en een hoge verblijfskwaliteit wordt de leefbaarheid van het omliggende gebied versterkt en kan er een nieuw evenwicht bereikt worden tussen de belangen van de verschillende betrokken partijen. Het plein biedt de opportuniteit om een belangrijke stap te formuleren naar een duurzame toekomst voor Borsbeek.
Het dorpsplein geeft vorm aan de progressieve duurzame concepten en maatschappelijke modellen waarvoor het gemeentebestuur van Borsbeek will opkomen.

Het dorpsplein is een richtinggevend voorbeeldproject voor de omliggende gemeenten niet enkel op stedenbouwkundig vlak maar ook op sociaal en cultureel vlak.
Het dorpsplein is een ontmoetingsplek en ankerpunt, dat een brug slaat tussen het verleden en de toekomst van Borsbeek, tussen generaties en culturen. Het is een duidelijke win win project voor de Borsbeek.

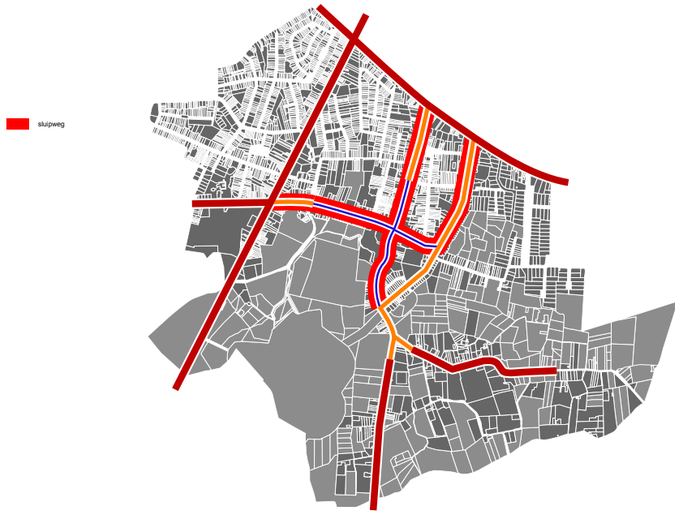
De aanleg van de warme mantel rond de kerk was een eerste stap naar een sterke en herkenbare publieke beeldruimte in het centrum. Met het dorpsplein onder de toren zal het actuele bestuur een zeer interessante nieuwe identificatiemogelijkheid bieden aan de inwoners en bezoekers in een kwaliteit die aansluit bij de eerste realisatie en de verrassend interessante burgerlijke architectuur in het centrum van Borsbeek. Het is een project dat alle belangrijke stake holders in het centrum aan een gemeenschappelijke tafel en in een gemeenschappelijk project zal samen brengen. Er ontstaat een aangename gastvriendelijke verblijfsruimte in de Koude Beek vallei die een landschappelijke brug bouwt doorheen het centrum.

Het is voor ons belangrijk een win-win situatie voor de gemeente Borsbeek te realiseren.
- het dorpsplein moet haar profilering positief ondersteunen en de dialoog met de Metropool scherp stellen.
- het dorpsplein moet kunnen functioneren als een ontmoeting en dialoogplek voor alle inwoners van Borsbeek en zijn bezoekers.
- de verblijfskwaliteit voor de verschillende doelgroepen verbonden met de mogelijkheden van een flexibel gebruik, beeldkwaliteitsaspecten, duurzaamheid en onderhoudsvriendelijkheid van de inrichting zijn belangrijke aandachtspunten.
- de beheersing van de (ontwikkeling)druk vanuit verschillende stakeholdergroepen, het opbouwen van een kwalitatief communicatieproces in alle fases van het project met alle betrokken projectpartners, zijn voorwaarden voor het bestuur om zijn investering te kunnen optimeren en anderzijds voor alle partijen een win-win situatie te garanderen.

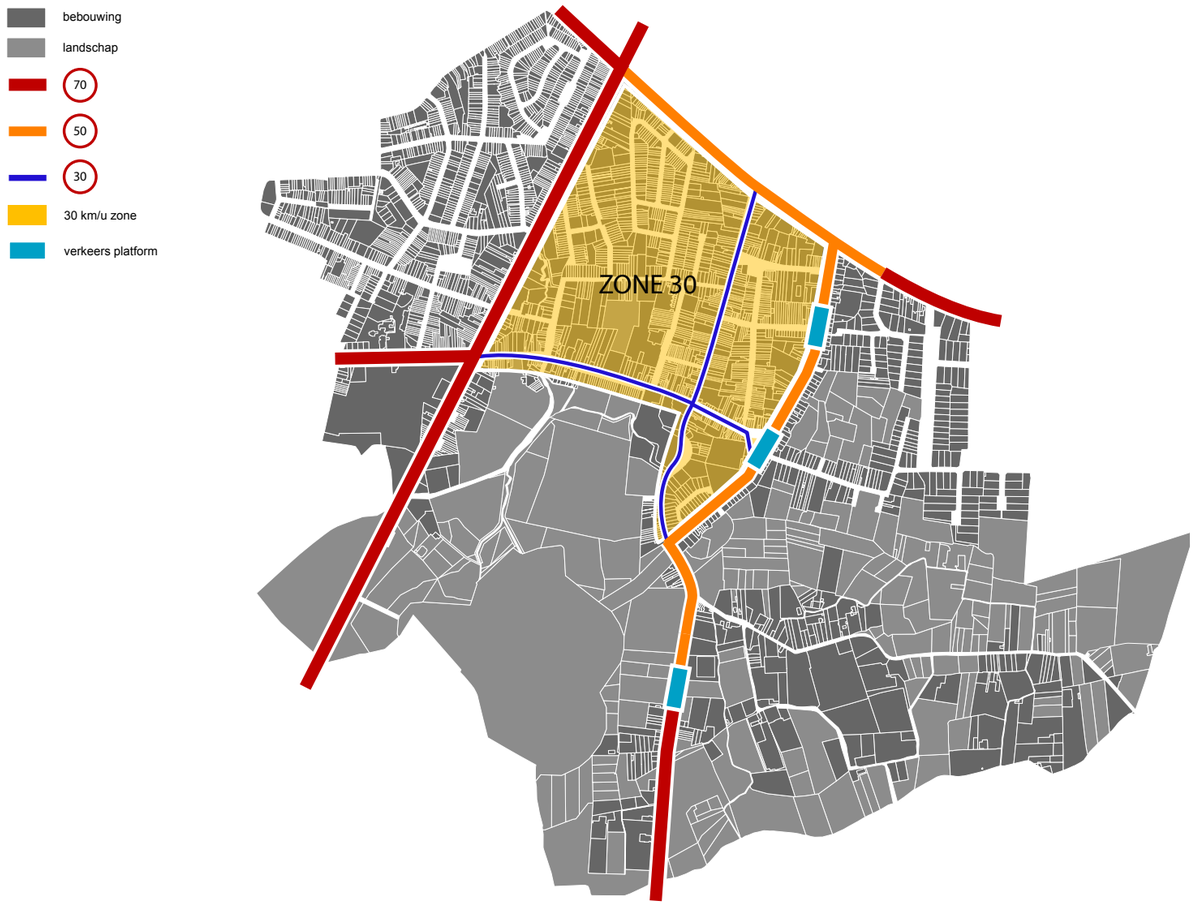
BESTAANDE TOESTAND 2009



SLUIPVERKEER 2009



VERKEERSCONCEPT TOEKOMST



1. VERKEER

VOORAF.
Wij herhalen hier niet de elementen die de gemeente ons aangereikt heeft maar refereren enkel naar die punten die wij verdiepen.

Wij staan achter het standpunt van het bestuur dat opkomt voor de realisatie van de ontlastingsweg langs het spoor in Mortsel.
Wij kunnen er ons ook in vinden dat men het groen dat men heeft wil beschermen en daarom geen ontlastingsweg langs de fortzone wenst aan te leggen.

VISIE.
Het is nodig binnen de grenzen van de mogelijkheden die ter vervoeging staan strategieën te ontwikkelen die het doorgaand verkeer overtuigen de Schanslaan en de Herentalse Baan te gebruiken in plaats van de Hendrixlei en de Robianostraat. De leefkwaliteit van de plek moet prioritair zijn. De aanwezigheid van 2 scholen en de kleinschaligheid van het gebied rond de kerk zijn hiervoor sterke argumenten.

STAPPEN.
A. Algemeen.

1. Tempo 50 en tempo 30 moeten aan een dorpsdrempel op een punt ingevoerd worden dat geloofwaardig is. De temposluizen en overgangen mogen niet te kort zijn om de overgang naar de volgende tempoverlaging geloofwaardig en aanneembaar te maken.
2. Een belangrijke stap bij het geloofwaardig maken van het routingverhaal via de Schanslaan is de heraanleg van het kruispunt Hendrixlei-Schanslaan als voorrangskruispunt voor de Schanslaan. Hierdoor wordt de Hendrixlei een aftakkende straat wat de instap in een andere tempozone ruimtelijk vertaald en argumenteert voor het benutten van de Schanslaan voor het doorgaand verkeer.
3. Het reduceren van de profielbreedte in de Hendrixlei, het meanderend verloop van de straat, het verkeersplatform ter hoogte van de school, de realisatie van een verweilplein met een hoge visuele beleefkwaliteit zorgen voor een geloofwaardige tempo 30 zone.

toekomstige verkeersstromen

Er moet naar bijkomende mogelijkheden gezocht worden om het verkeersleidsysteem voor de ruimere omgeving op punt te stellen ondersteund door flankerende inrichtingsmaatregelen.

1. Een passende bewegwijzering die het doorgaand verkeer verplicht de Schanslaan te gebruiken.

2. Het attractief maken van de reisweg Schanslaan, Herentalse Baan, Militaire Baan voor her verkeer komende vanuit Lier met bestemming Antwerpen en omgekeerd omwille van de kortere rijtijd ondanks het langere traject.
Het traject van het sluipverkeer moet door de schakeltijdbeïnvloeding van de verkeerslichten duidelijk tijdrovender worden dan de aanbevolen route om zo het gebruik van de sluipwegen te ontmoedigen dit wil zeggen dat het omprogrammeren van het kruispunt Robianostraat- Militaire baan ten nadele van het verkeer dat de Robianostraat wil gebruiken als sluipweg en dit in een verhouding die een duidelijke tijdsaanbeveling is voor de route via de Schanslaan.

3. Het verplaatsen van de verkeerslichten van het huidige banjonetkruispunt naar het kruispunt met de Herentalse baan om de doorstroming vanuit de Schanslaan in de spits te optimeren.

4. Optimering van de doorstroming Herentalse Baan-Militaire Baan voor het afbuigend verkeer richting Mortsel en een striktere beperking van het vrachtwagenverkeer.

5. Het inrichten van de kruispunt Schanslaan- Hendrixlei als voorrangskruispunt voor de Schanslaan. Het verloop van de rijbaan wordt zo aangepast dat er een optimale verkeersstroom ontstaat en de prioritaire richting ruimtelijk helder afleesbaar is.

fig.1

fig.2

B. In de Hendrixlei.

6. Het dorpsplein onder de toren wordt van de meanderende straat gestructureerd met een slank ruimteprofiel die op een vanzelfsprekende wijze door haar kronkelen het verkeer aan de school vertraagd.

7. Het centrale deel van het plein is gelijkvloers over de volledige breedte d.w.z. het functioneert als verkeersplateau voor de verkeersstroom.
De vloer van het plein toont een speelse grafische structuur van waterrimpels. Dit is een referentie naar zowel de watertoren als de vallei van de Koude Beek die zij symbolisch met elkaar verbind. Het is een decoratief element dat talrijke associaties aanbied en deze plek op een speelse wijze bijzonder maakt en talrijke projectpartners met elkaar verbind.

8. Afhankelijk van de plaatsing van de straat in de ruimte is het mogelijk een grotere of kleinere reserve van parkeerplaatsen aan te leggen op het plein dat als blauwe zone zou moeten fungeren.
Voor de dagparkeerders staan er op 5 minuten lopen doorheen het woonerf Doolhof voldoende parkeerplaatsen ter vervoeging op de Schanslaan.

9. Omwille van de toekomstig nog steeds als hoog in te schatten hoge verkeersfrequentie is het niet verantwoord jonge onervaren weggebruikers aan de twee scholen op de rijbaan te laten rijden ook al is het een tempo 30 zone.

10. Er bestaat een systeem van tweerichtingsfietspaden in de omliggende straten die deel uitmaken van het fietsroutennetwerk en waarop veilig met zo weinig mogelijk oversteekbewegingen moet aangetakt worden

11. Omwille van het voorgaande kiezen wij ervoor:
- een tweerichtingsfietspad aan te leggen in de Hendrixlei op de zijde van de school teneinde meervoudige oversteekbewegingen ook bij het doorrijden naar andere straten en bestaande fietspaden te vermijden.
- een tweerichtingsfietspad aan te leggen als veilige weg voor honderden jonge onervaren weggebruikers waarvoor dit de schoolweg is.

Zie ook inrichting en geleding van de publieke ruimte in deze zone voor verdere details.

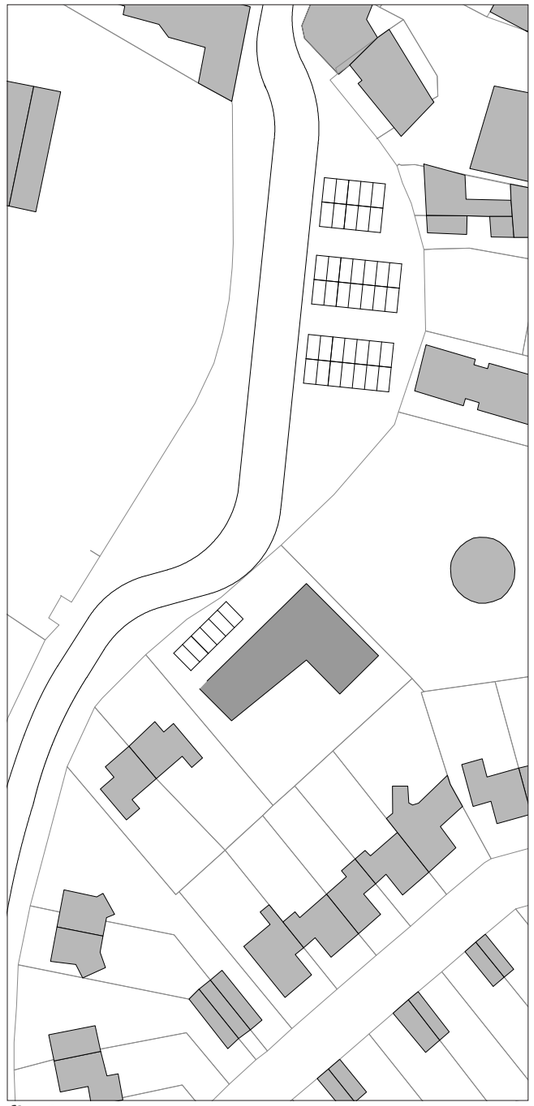


fig.1

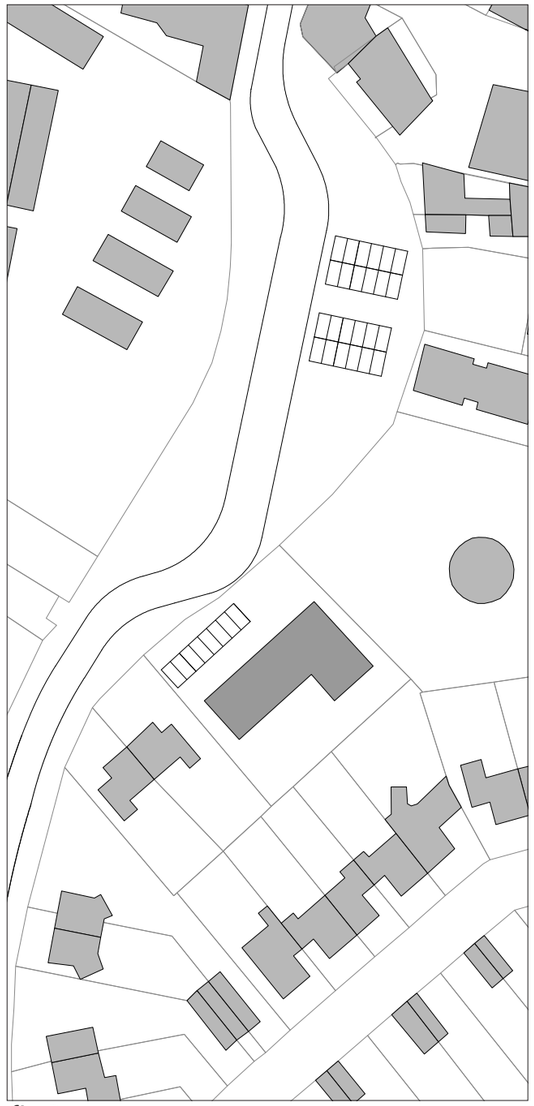


fig.2

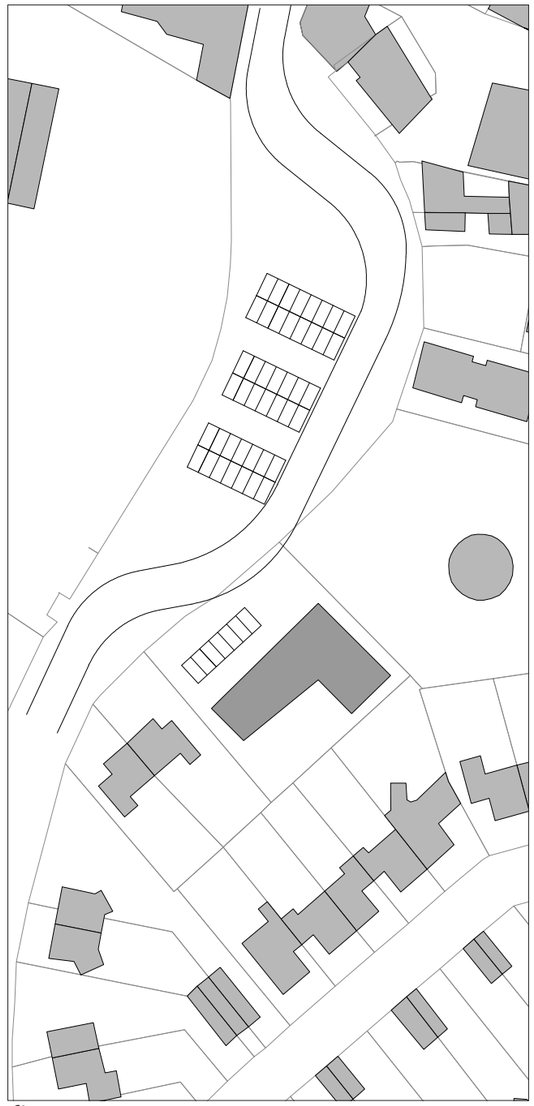


fig.3

fig. 4

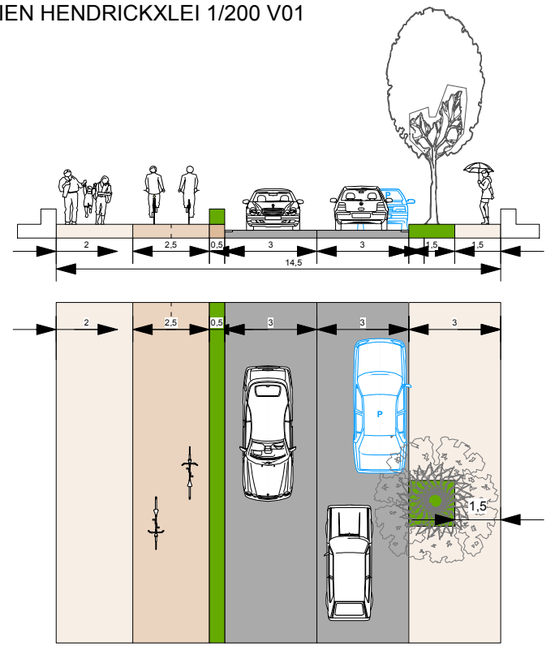
Tijdens het ontwerpend onderzoek hebben wij vastgesteld dat het duidelijk van voordeel is voor:

- de dialoog tussen de school en het dorpsplein
- de meanderende verkeersinrichting
- de plaatsing van een optimaal aantal parkeerplaatsen
- een kwalitatieve pleininrichting met een hoge verweilkwaliteit

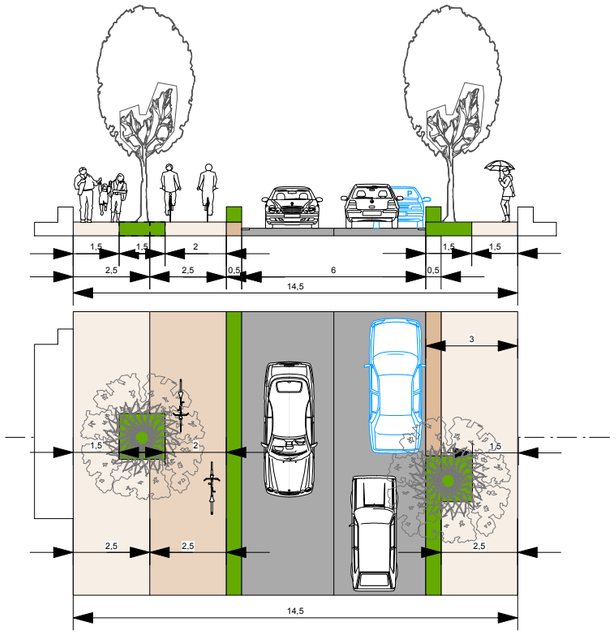
dat de straat zo ver mogelijk oostelijk verloopt.

Het hier getoonde aantal parkeerplaatsen is maximaal en indicatief en qua aantal niet wenselijk want houd ook geen rekening met bomen en andere pleininrichtingselementen.

LUCIEN HENDRICKXLEI 1/200 V01

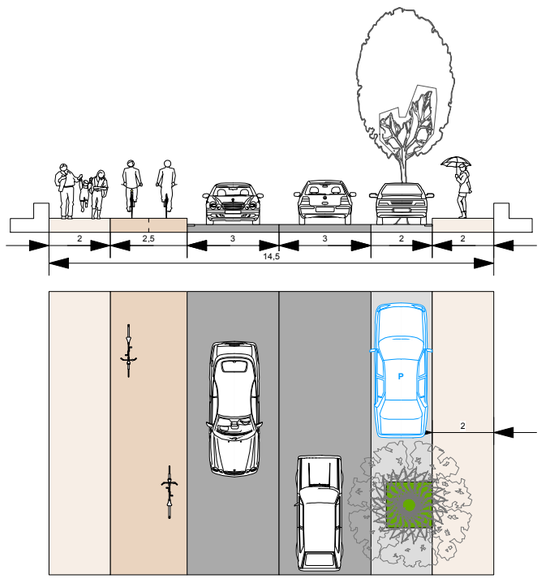


LUCIEN HENDRICKXLEI 1/200 V02

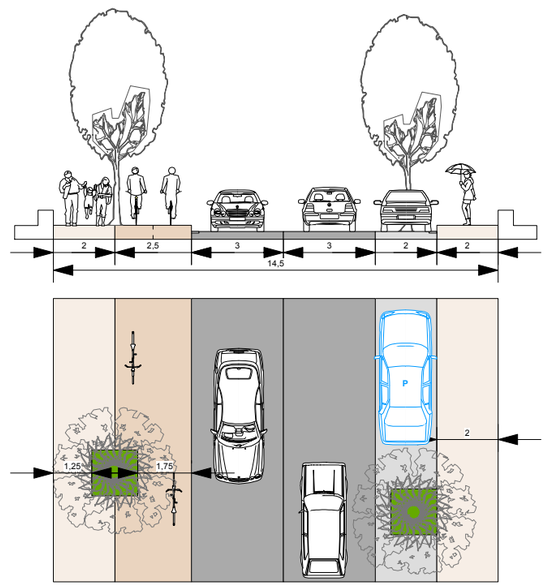


Ruimteprofielen waartussen kan gekozen worden bij de herinrichting van de Hendrixlei afhankelijk van de randparameters.

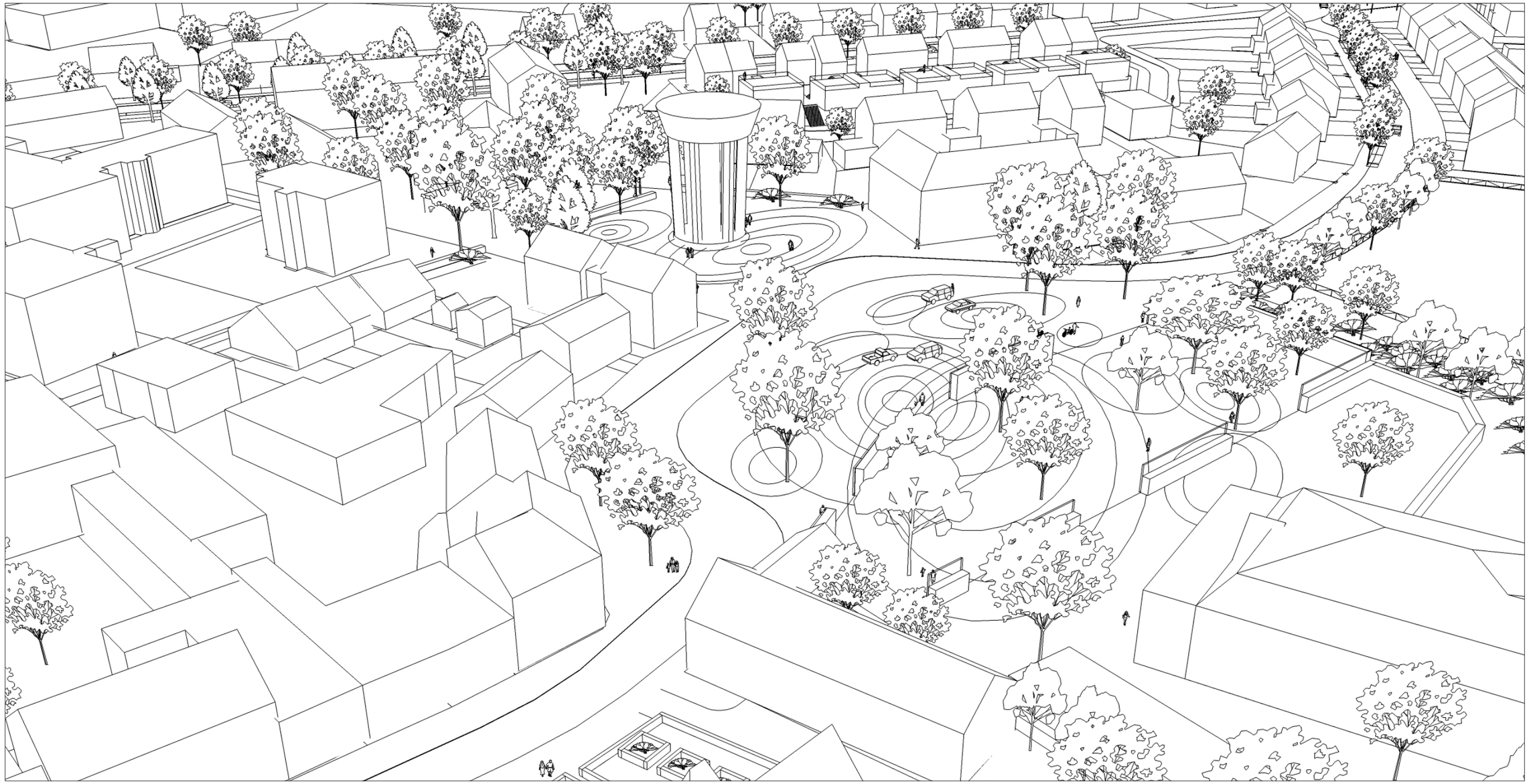
LUCIEN HENDRICKXLEI 1/200 V05



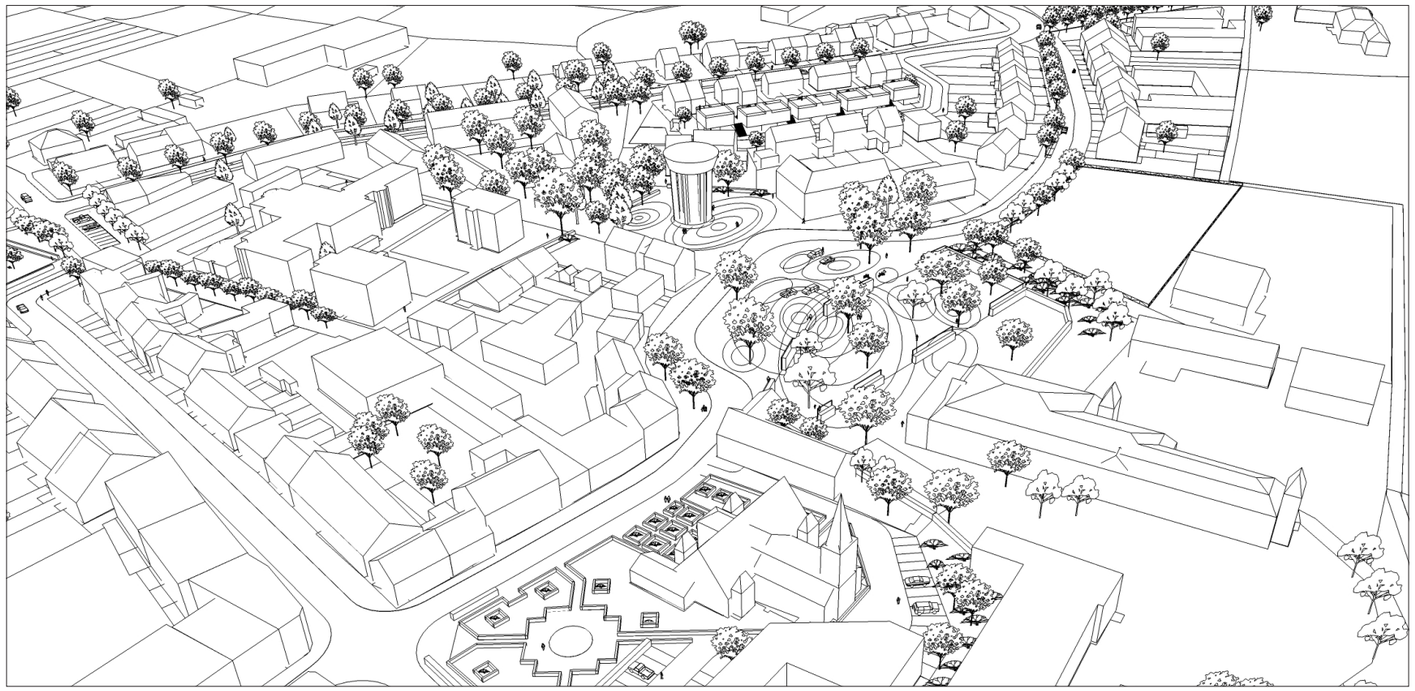
LUCIEN HENDRICKXLEI 1/200 V06

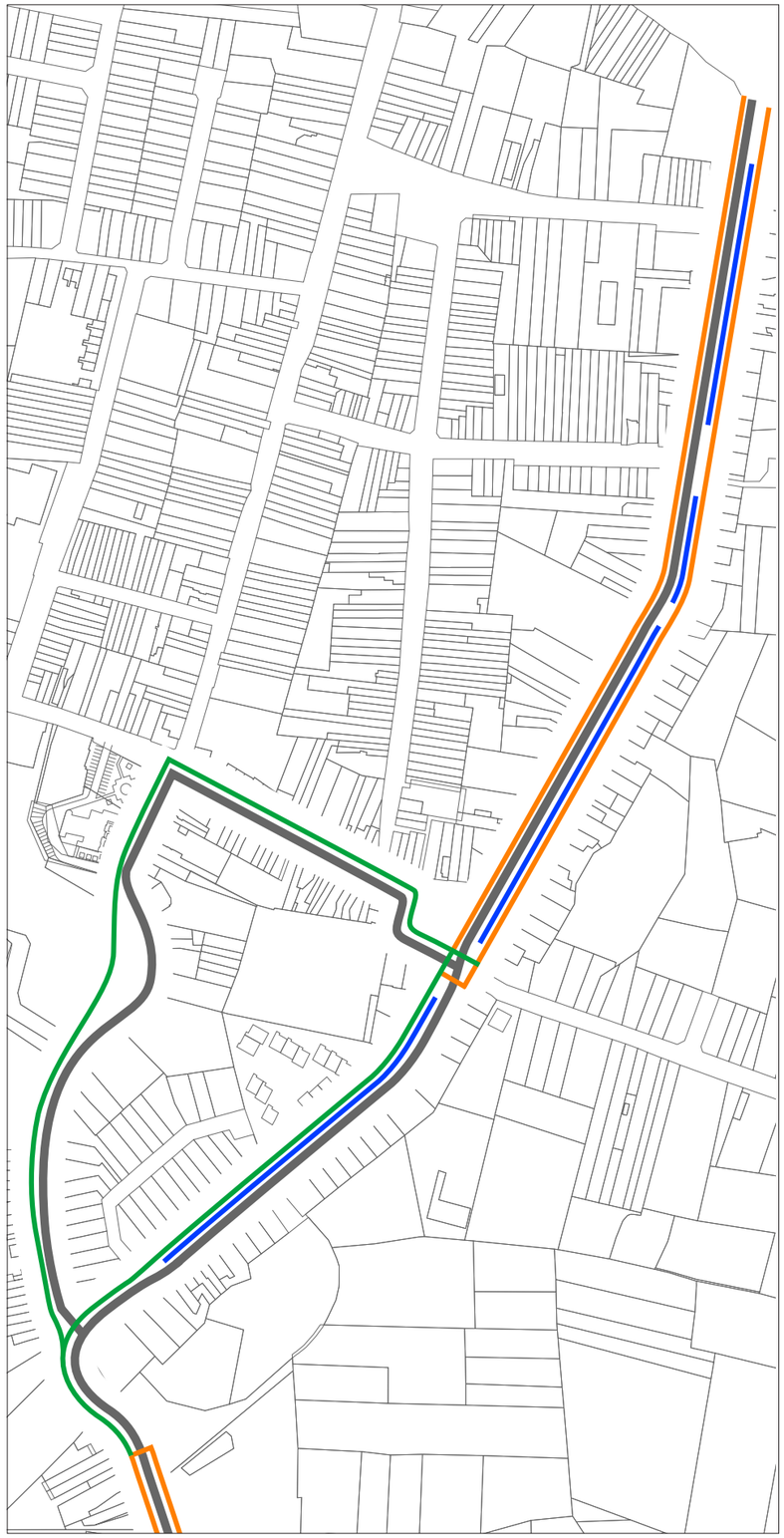


B/1618



B/1618





FIETSPADEN
DUBBELRICHTINGFIETSPAD
PARKEERSTROOK
RIJBAAN

C. In de Schanslaan.

12. De Schanslaan wordt als tempo 50 zone voor doorgaand verkeer met voorrang van rechts als groene laan geherprofileerd met een en tweezijdige bomenrij.
- Een bomenrij staat op het openbaar domein.
- Het aanplanten van verdere bomen (de tweede bomenrij) wensen we te stimuleren door het gesponsorde aanplanten van uitgekozen boomsoorten in de voortuinen. De gemeente kan hier een deel van het aankoopbedrag (prijs particuliere aankoop) voor zijn rekening nemen. Bij aankoop van een groter aantal bomen is dit een quasi nuloperatie voor de gemeente daardoor dat zij beterkoop inkoopt.

13. De Schanslaan heeft een rijbaanprofiel dat meermaals in de ruimte verspringt tengevolge van de wissel tussen de inrichtingsmodules en ten voordele van een gecontroleerde rijsnelheid.

14. Aan het speelplein ter hoogte van de Akkerdonckstraat en aan de Janssenstraat vindt er een verschuivingen plaats over de breedte van een rijvak wat een specifieke wisselzone vereist. Deze zones worden als verkeersplatformen ingericht. Ter hoogte van het speelpleintje dient deze zone ook de wissel van een tweerichtingfietspad op de westzijde komende van het fort naar een enkelrichtingsfietspad op beide zijden van de laan in richting Herentalsebaan.

15. Het toekomstige rijbaanprofiel dat ten opzichte van het actuele duidelijk smaller is en de begeleidende boomrijen zorgen voor een directere waarneming van de eigen rijsnelheid = een verhoogde zelfcontrole.

16. Het parkeren vind noch slechts op een zijde van de laan plaats op een extra ingerichte strook.

17. Wij stellen het bestuur voor het fietspad tussen het kruispunt van de Hendrixlei met de Schranslaan en de Akkerdonckstraat als tweerichtingsfietspad in te richten. De Vlasput krijgt het statuut van woonerf.

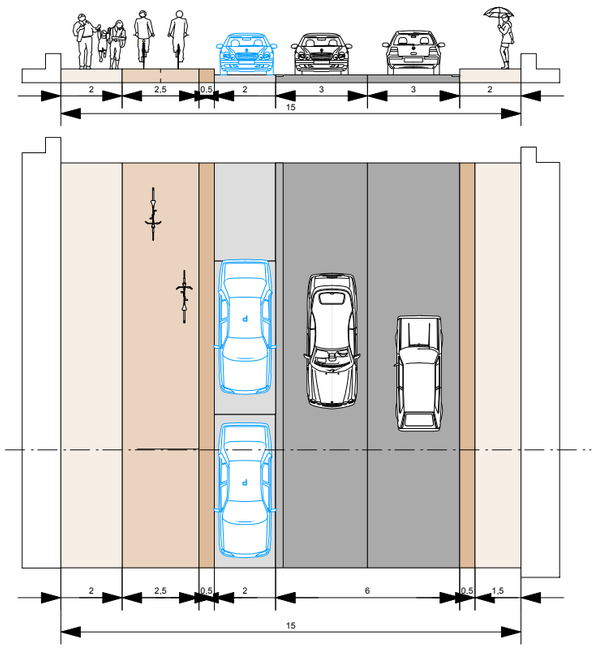
Omwille van de gewenste omrouting van het doorgaand verkeer naar de Schanslaan zijn we er voorstander van dat haar herinrichting eerst gerealiseerd wordt. Dit biedt namelijk in de periode waar er geen doorgang via de Hendrixlei mogelijk is in de tweede realiseringsfase, de kans een aantal begeleidende verkeerssturingsmaatregelen om te zetten voor dat het verkeer de Hendrixlei terug in gebruik kan nemen.

In de bijgevoegde schema´s vind u een grafische presentatie van de inrichtingsvarianten in de verschillende zones van de Schranslaan.

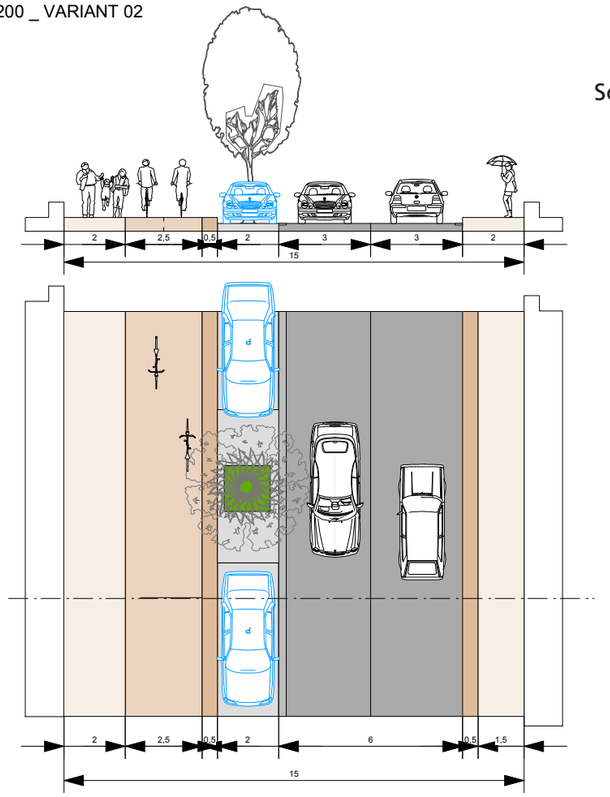
B/1618

Schanslaan van Hendrixlei tot Ackerdonckstraat

M 1/200 _ VARIANT 01



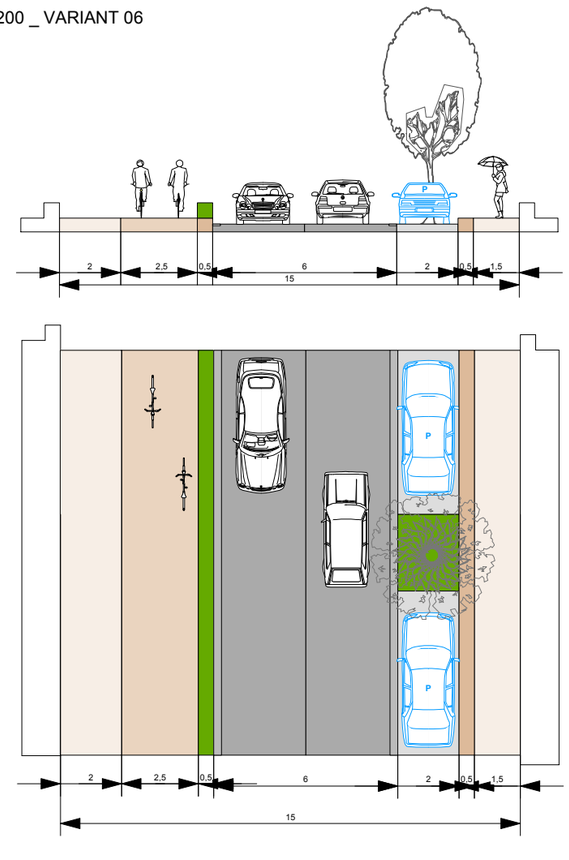
M 1/200 _ VARIANT 02

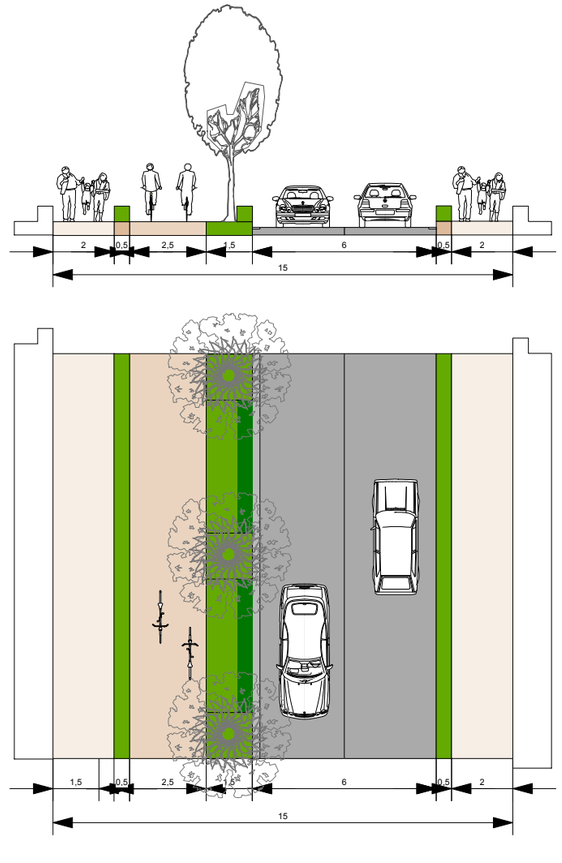


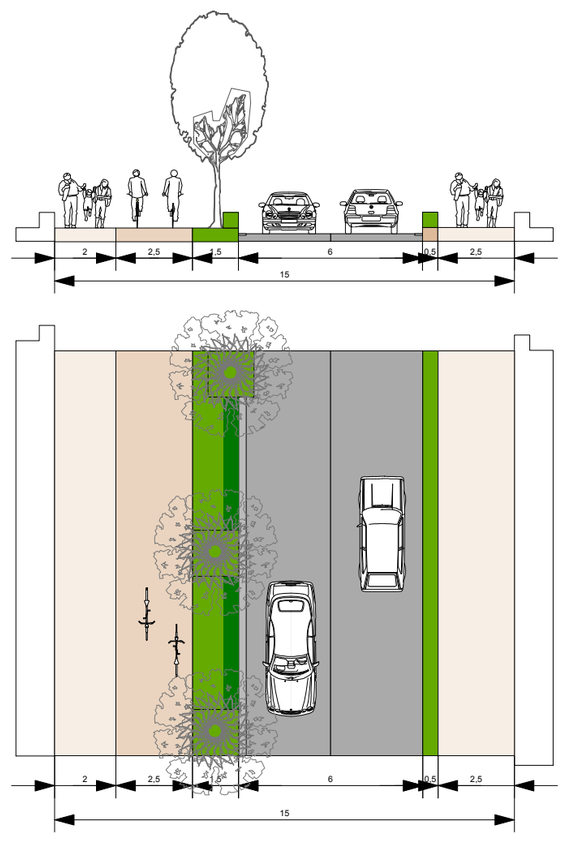
M 1/200 _ VARIANT 09

M 1/200 _ VARIANT 10

M 1/200 _ VARIANT 06

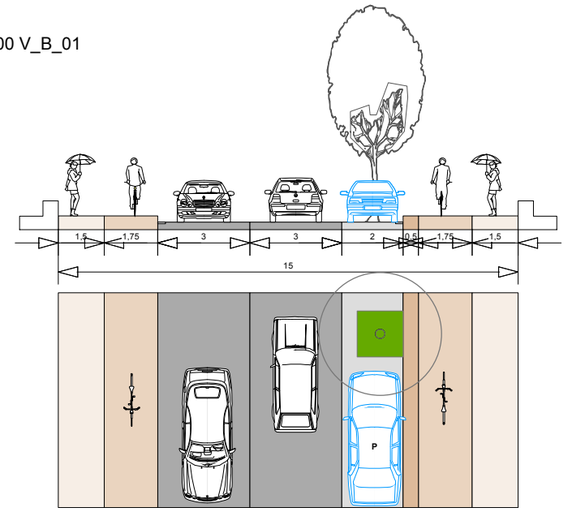




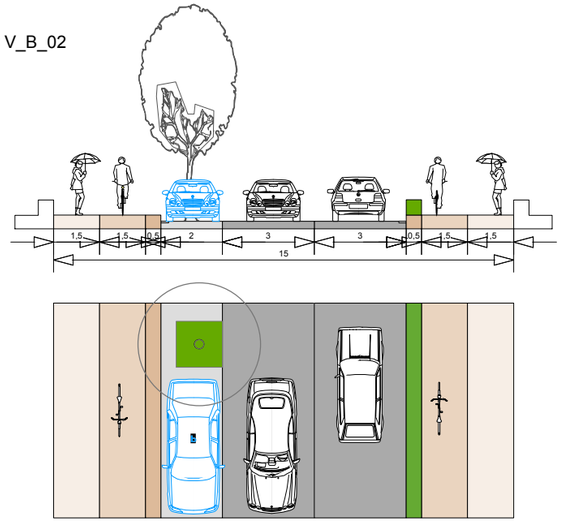


Schanslaan tussen Ackerdonckstraat en Herentalse Baan.

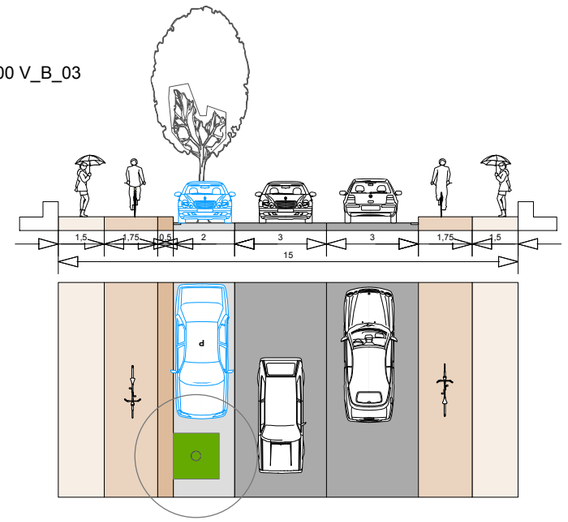
M 1/200 V_B_01



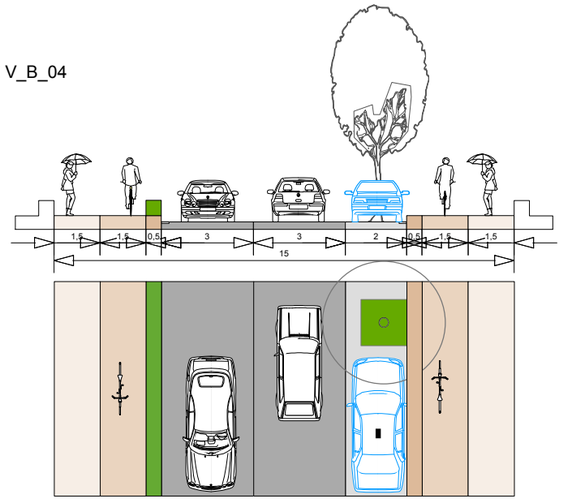
M 1/200 V_B_02



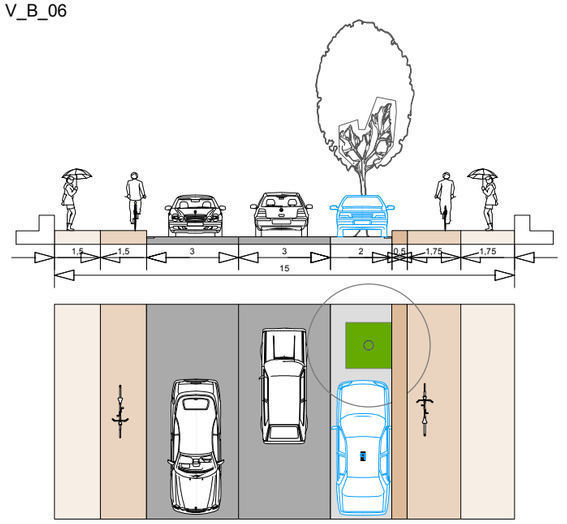
M 1/200 V_B_03

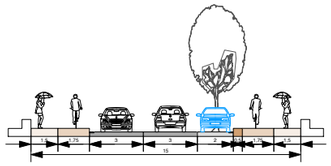


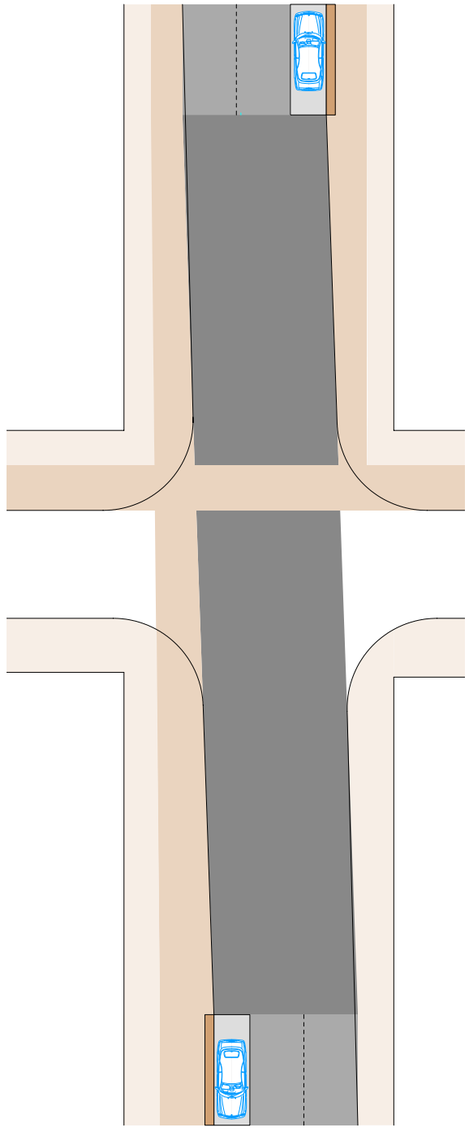
M 1/200 V_B_04

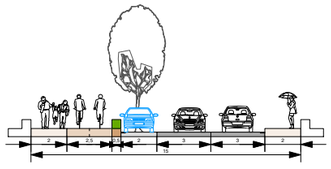


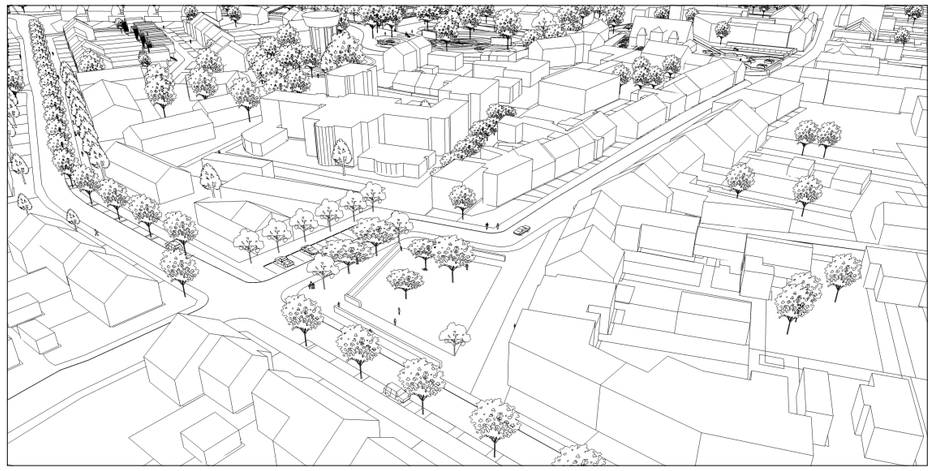
M 1/200 V_B_06











KRUISPUNT ACKERDONCK - SCHANSLAAN

WISSELZONE VOERTUIGVERKEER
OPSPLITSING FIETSPADEN

MASTERPLAN VOOR DE VOLLEDIGE PROJECTZONE.

Wat is het doel?

- optimale ontwikkeling van het dorpsplein als ankerpunt, landmark en dialoogplek voor de gemeente ingebed in een integraal duurzaam ontwikkeld projectgebied.
- inbinden in een duurzaam stedenbouwkundig concept van alle te betrekken projectpartners in en rond de projectzone in het kader van het masterplan waarbij intelligent gebruik wordt gemaakt van mogelijke synergiën.
- Ontwikkelen van een sterkere structurele vermenging zowel op een stedenbouwkundig vlak als qua gebruik die word gestuurd vanuit een samenhangende gemeenschappelijke conceptuele invulling van het projectgebied. Een instap in dit proces kan de dialoog over een gemeenschappelijk geïntegreerd en integraal concept voor de openbare, semi-publieke en private ruimte voor alle betrokken en te betrekken partijen zijn vanuit hun specifieke agenda.

Actuele toestand.

- Alle partijen staan min of meer zonder echte betrekking naast of tegenover elkaar. Opportuniteiten worden niet waargenomen of benut.
- De ruimtelijke structuur in de projectzone is onevenwichtig met ontbrekende tussenschalen, een duidelijk samenhangend structureel kader...
- de kwaliteit van de openbare ruimte en semi-publieke ruimte buiten de mooie zone rond de kerk laat te wensen over.
- het gebouwde zorgconcept dat momenteel het ruimtegebruik binnen de projectzone zeer sterk bepaald is niet toekomstgericht. Het is nodig hier tot een andere gemengdere en geïntegreerdere structuur te komen met jonge gezinnen, families, intergenerationele woongemeenschappen, assistentiewoningen...

Wie zijn de belangrijkste projectpartners

- De gemeente Borsbeek
De gemeente Borsbeek is initiatiefnemer, projecttrekker en beheerder en is zelf eigenaar van het perceel naast de watertoren en heeft daardoor een belangrijke sleutel in de hand. Haar terrein kan functioneren als mogelijk hefboomproject voor dit deel van het centrum.

- Het OCMW.
Het bestuurlijk gebouw ligt aan het dorpsplein en is een link met de achterliggende woonzone langs de Schanslaan.
Het woonerf met de gelijkvloerse gebouwen was in zijn ontstaanstijd een progressief realisatie. Het is ondertussen echter wenselijk dat op termijn hier een andere discurs ontwikkeld wordt overeenkomstig de geactualiseerde voorstellingen over zorgbouw. Een gemengdere woonstructuur met verschillende leeftijdsgroepen is wenselijk.

- Het St.-Jozefinstituut.
Als levendige menselijke en landschappelijke schakel tussen het gebied van de Koude Beekvallei en het toekomstige dorpsplein kan de school als projectpartner niet overschat worden.
Het is wenselijk de school sterk in te binden in het pleinproject daar dit een aantal absolute meerkwaliteiten kan mogelijk maken zowel voor het publieke domein als voor de school.

- Pidpa.
Als eigenaar en uitbater van de watertoren en de zone errond zijn zij actief op een plek die een landmark is en een belangrijke scharnierfunctie heeft voor het projectgebied.

- Het RVT Compostella.
Naast de kerk, de watertoren en de school het schaalbepalende element voor de projectzone. Heeft momenteel bijna geen aandacht voor de semi-publieke ruimte die hij beheert en de relatie met de buren.

- Het bouwbedrijf.
Is eigenaar van een aantal panden en belangrijke percelen binnen het projectgebied die mede structureel het karakter van het toekomstige dorpsplein en het achterliggende gebied bepalen.

- Politie, brandweer en pastorij zijn door hun waarneming door de inwoners van Borsbeek belangrijke actoren en functies.

- Een groot aantal individuele eigenaars met kleinere en grotere percelen in en rond het projectgebied.

In welke hoedanigheid willen we de verschillende projectpartners inbinden in het masterplan?

Met betrekking tot het te ontwikkelen masterplan zien wij 2 verschillende niveaus waarop we de rol van deze actoren willen onderzoeken nl. met betrekking tot:

- de ontwikkeling van de publieke en semi-publieke ruimte (niet volgens de eigendomstitel maar volgens de gebruikelijke benutting).
- De architecturaal-stedenbouwkundige ontwikkeling in het bijzonder van bebouwingsstructuren en leefmodellen die ze huisvesten.

Een bijzonder aandachtspunt is de ontwikkeling van een gedifferentieerde relatie tussen publiek, semi-publiek en private ruimte.

Perceel Gemeente Borsbeek

Het perceel naast de watertoren is extreem belangrijk bij de realisatie van het dorpsplein. Her terrein biedt de mogelijkheid een kwalitatieve overgang naar een meer gesloten dorpskernbebouwing te realiseren waarbij commerciële functies en een parkeerinfrastructuur geïntegreerd worden. Tegelijkertijd kan door een beperkte grondinname zowel de lijnvoering van de rijbaan als de gewenste pleinvorm sterk geoptimeert worden.

Het St.-Jozefinstituut

a. Stelt zijn hoofdtoegangsweg die mooi aangeplant is als semi-publiek terrein ter vervoeging wat een duidelijke meerwaarde voor het beleefde publieke domein betekend.

b. Heeft een weinig duurzame en ecologisch bewuste omgang met zijn parkeerterrein in de Koude Beek vallei en het er zich bevindende stilgelegde gebouw.

Zowel met betrekking tot het resourcegebruik als met betrekking tot het oplossen van parkeerproblemen en het gedrag van het eigen personeel zijn er hier overleg en nieuwe strategieën nodig.

Gezien de doorwaadbaarheid van het gebied rond de watertoren is de Schanslaan die op 50 meter loopafstand ligt van het dorpsplein een ideale plek voor dagparkeerders.

c. Bij de geplande nieuwbouw moet er ruimte blijven voor de landschappelijke doorwaadbaarheid en de gewenste groene landschapsbrug tussen de Koude Beekvallei en het nieuwe dorpsplein aan de watertoren.

d. Momenteel schermt de school zich nog volledig af van het toekomstig dorpsplein via een visueel en fysisch ondoordringbare groene muur. Zowel de school als de gemeente Borsbeek kunnen in de toekomst hun voordeel doen met een ruimtelijke dialoog en goed partnerschap (details zie schema's). Dit kan leiden tot flexibel en meervoudig ruimtegenruik als win -win situatie voor alle partijen.

Het is wenselijk dat de schoolhof visueel deel uitmaakt van het dorpsplein en visa versa. Wij stellen hier een flexibel gebruikssysteem voor waarbij een deel van de schoolspeelplaats binnen bepaalde tijdsvensters toegankelijk gemaakt kan worden voor spelende kinderen.

Pidpa

De watertoren is een absolute landmark voor Borsbeek. Het is wenselijk dat deze site zijn rol als uiterst belangrijke scharnier voor de ontwikkeling van een kwalitatieve openbare ruimte en stedenbouwkundige structuur kan gaan waar maken. Hiervoor is het wenselijk dat deze zone sterker en explicit in het openbaar domein ingebonden wordt. Om dit te realiseren zijn er verschillende mogelijkheden o.a. erfdienstbaarheid al of niet gekoppeld aan een beperkte grondinname. De concrete vormgeving en de aanleg moet geïntegreerd gebeuren afhankelijk van een gewenste en haalbare fasering.

Bouwbedrijf Reulens

Daar het bouwbedrijf eigenaar is van verschillende sleutelpercelen is de invloed vooral op het gewenste stedenbouwkundig ontwikkelingsproces niet te onderschatten.

Er kan de mogelijkheid ontstaan een gecontroleerde doorsteek naar het plein voor de brandweer via dit terrein te realiseren.

RVT Compostella

Het rusthuis is een zeer schaalbepalende speler die momenteel zijn maximaal bouwprogramma en footprint gerealiseerd heeft. Wij moeten ons de vraag stellen of men op termijn verder zal willen uitbreiden. Indien ja, is dit wenselijk en waar en in welke vorm kan dit gebeuren. Kunnen wij dit reeds perspectivisch plannen en een begeleidend regelwerk opstellen?

Opvallend is hoe weinig aandacht deze eigenaar voor zijn omgeving en de eigen omgevingsaanleg heeft, de relatie met zijn buren, het omgevende publiek en semi-publiek terrein.

Er bestaan hier zeker een aantal duidelijk te benoemen opportuniteiten:

- t.o.v. de kleine huisjes langs de Schanslaan waarmee een andere relatie kan ontstaan.
- de omgevingsaanleg in het algemeen en de kwaliteit voor de site zelf en zijn buren in het bijzonder: het OCMW, de huisjes langs de Doolweg. Indien de doolweg verbreed en de scheidingsmuur op ca 90 cm verlaagd wordt, zullen op termijn de huisjes zich omdraaien en het RVT een aangename en geïntegreerdere leefsituatie hebben.
- het is wenselijk dat er kwalitatieve fysieke en visuele verbinding gecreëerd wordt met het nieuwe dorpsplein

OCMW woonerf

Het bestuurlijk gebouw zal een belangrijke rol gaan spelen als stapsteen tussen

- het dorpsplein
- het ocmw woonerf Doolweg tussen de watertoren en de Schanslaan.
- het watertorenplein
- de bouwbedrijfpercelen met de kleine huisjes

Politie, brandweer en pastorij.

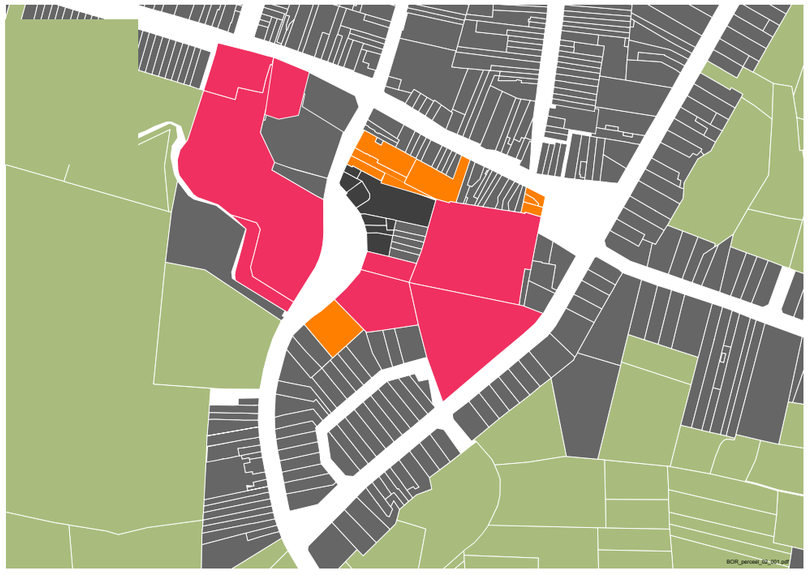
Zijn beeldbepalend en hebben een belangrijke positie binnen het ensemble. Indien de brandweerkazerne ooit vrij komt kan dit zeer interessant zijn.

De private eigenaars langs de Hendrixlei en de Schanslaan

Wanneer we het projectgebied beschouwen vanuit het voorafgaande is het duidelijk dat er vanuit de zeer specifieke eigendomsstructuur met een groot aantal sterke (semi-publieke) partners van het bestuur, die voor vele dingen ook op het bestuur aangewezen zijn, er bijzondere ontwikkelingskansen bestaan voor het projectgebeid en het dorpsplein aan de watertoren.

Wij willen hier enkele sterke actiemogelijkheden benoemen.

1. De realisatie van **een doorgaande groenstructuur** tussen de open ruimte van de Koude Beek vallei en de open ruimte achter de Schanslaan. Centrale stapsteen is het dorpsplein onder de toren dat aansluit aan het landschapsvenster van de Hendrixlei. Via de schoolsite en langs de watertoren en het OCMW-woonerf kunnen versterkende groene verbindingen gerealiseerd worden. De groene Schanslaan is deel van dit concept en is een groene as die van het Fort tot aan de Herentalse Baan doorloopt.



2. De realisatie van een bebouwingsstructuur en een voor voetgangers en fietsers attractief binnengebied, een pleinenketting met een aangename verweilkwaliteit dat ontstaat door een intelligente dialoog tussen de gebieden van PIDPA, RVT en OCMW.

3. De Doolweg achter de huisjes wordt verbreed tot een aangemane wandelweg van ca 4 meter breed. Op de rans hierven worde een stenen muur met een maximale hoogte van ca 90 cm gebouwd.
Hierdoor kunnen zich de huisjes in de loop van de jaren omdraaien of krijgen 2 voorzijden. Zowel vanuit de huisjes als vanuit het RVT kijkt men niet meer op een muur. De Doolweg wordt deel van een aangenaam wandelparcours voor de inwoners van het RVT.

4. Het OCMW woonerf wordt in verschillende fasen om gestructureerd. De twee gebouwen aan de Schanslaan kunnen maximaal 3 bouwlagen krijgen (met ondergrondse garage), de 2 andere gebouwen hebben 2 bouwlagen.
De zone naar de watertoren toe wordt omgevormd tot een filterend tussenplein, een boomaard waartussen je petanque kan spelen,half zon, half schaduw met een afdak en een beschutte ontmoetingsplek. Hier vind ook het kapelletje van de watertoren zijn nieuwe thuis. Het is een ontmoetingsplek tussen de generaties.
Door de transparantie en de heldere geleding van de ruimte oogt deze vriendelijk en is dit een plek waar je je veilig voelt omwille van een zachte sociale controle.
De Doolweg loopt nadat hij door de muur stapt over het woonerf en maakt zo deel uit van de dagelijkse contactlijn van de bewoners.
Er ontstaat een centrale woonplek waar je met elkaar in gesprek komt. Dit woonerf ligt op het einde van de Vlasputstraat.

5. De groene kooi wordt rond de watertoren weggehaald. Er ontstaat een volwaardig plein dat antwoord op het plein dat in de school binnen stapt.
Hier vallen de eerste symbolische druppels op het dorpsplein onder de toren.
Teneinde het nieuwe wegverloop en de gewenste pleinconfiguratie mogelijk te maken

6. Op het perceel dat eigendom is van de gemeente komt een nieuw hoogwaardig gebouw met gedeeltelijk een commercieel gelijkvloers. Door de heroriëntatie van het bouwblok dat achteruit stapt op het terrein geeft het plein armslag.

7. Het is wenselijk dat met het bouwbedrijf (?) dat eigenaar schijnt te zijn van een groot aantal percelen die aan het dorpsplein palen een dialoog wordt opgebouwd en een hoogwaardig stadontwerp wordt opgemaakt als basis voor de toekomstige stedenbouwkundige ontwikkeling van dit belangrijke gebied.

8. Ook voor de percelen tussen het RVT en de Schanslaan is het belangrijk een structureel ontwerp te maken dat rekening houd met ver-

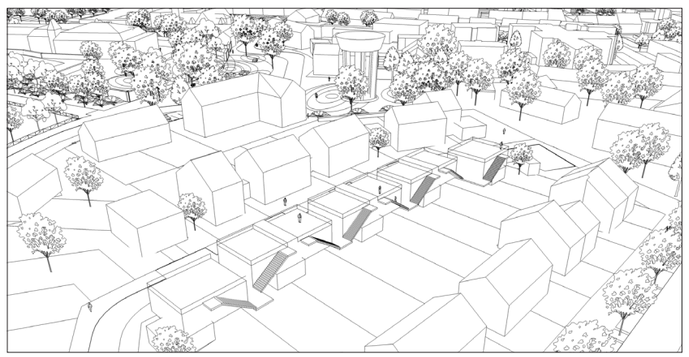
schillende ontwikkelingsscenario's ofwel als toekomstige zone voor een gemengde woonstructuur met assistentiewonen die een kwalitatief flexibel tussengebied definieert tussen OCMW, RVT en nieuw plein met speelveld aan de Ackerdonckstraat.

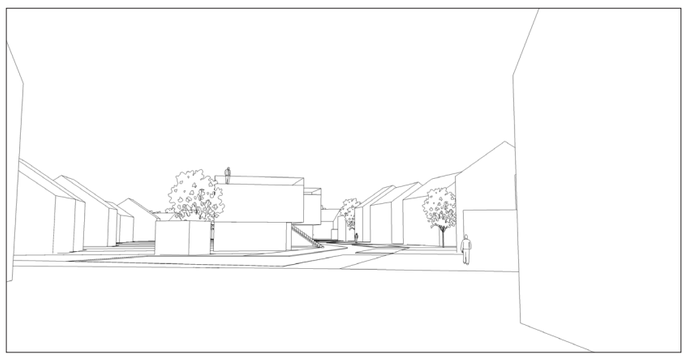
9. Hertekenen van de Ackerdonckstraat om het banjonetkruispunt op te heffen, de zichtas die in het RVT loopt met de bomenlaan op te waarderen en een laaningang tot de dorpskern te definiëren. Er ontstaat een veel veiliger kruispunt voor alle verkeersdeelnemers en een mooier beter bruikbaar dorpspleintje dat aan de huizen op beide zijden aansluit en de stedenbouwkundige structuur uitklaart.

10. In de Vlasput kan op lange termijn overwogen worden via een verdichting. Een opbouw met een grondgebonden woning van 1 laag met een hoogte van 4,5m boven op de garages de straat op de twee zijden een gezicht te geven.

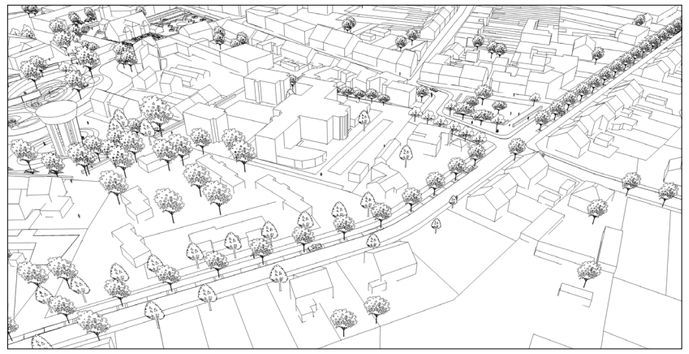
PLEIN EN KRUISING ACKERDONCKSTRAAT. PERCELEN TUSSEN RVT EN SCHANSSTRAAT

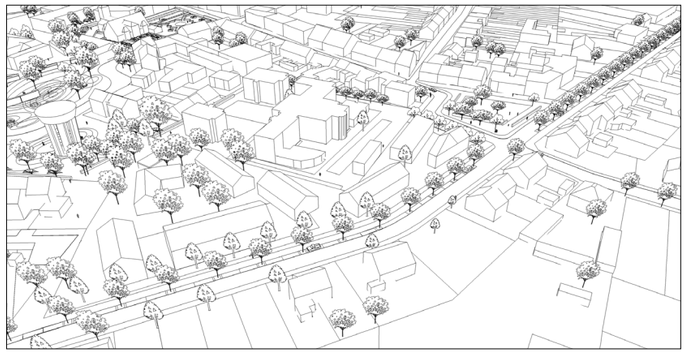
VLASPUT





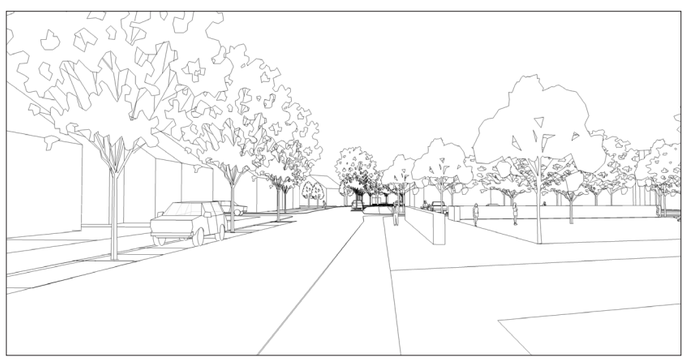
PERCELEN BOUWFIRMA



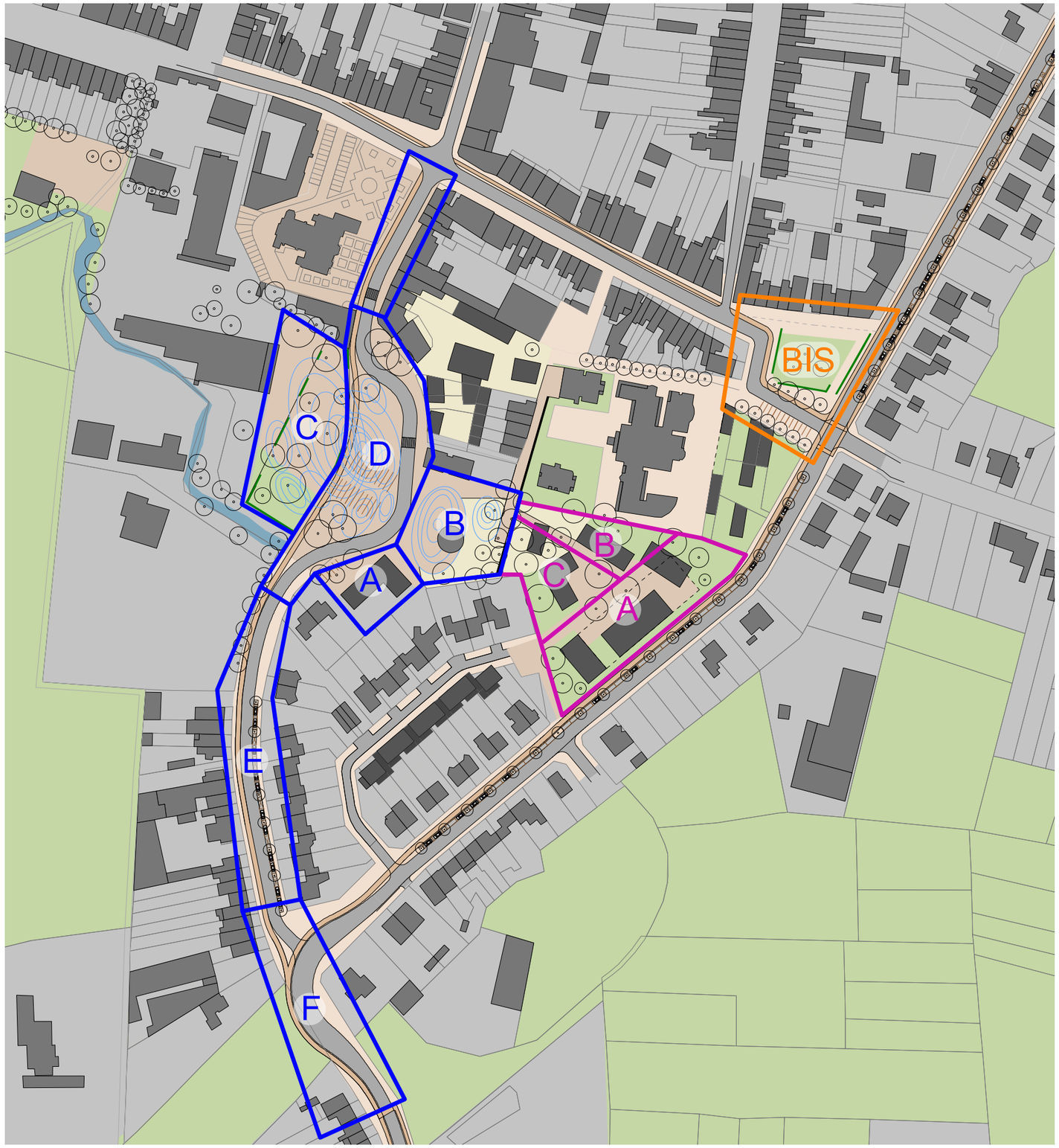


OCMW WOONERF

SCHANSLAAN



MOGELIJKE FASERING

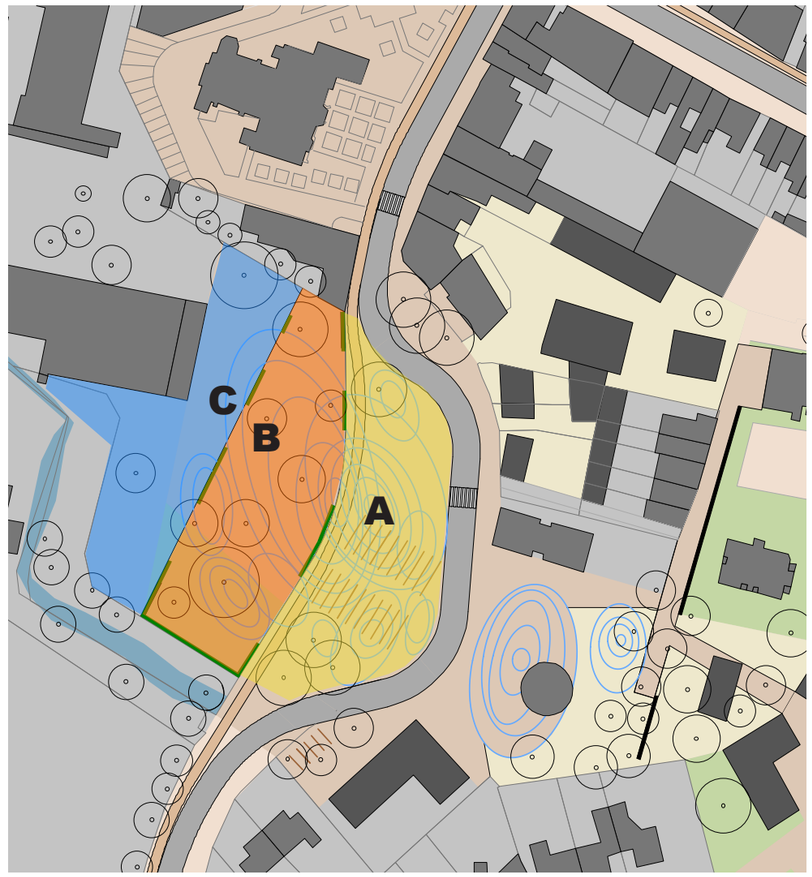


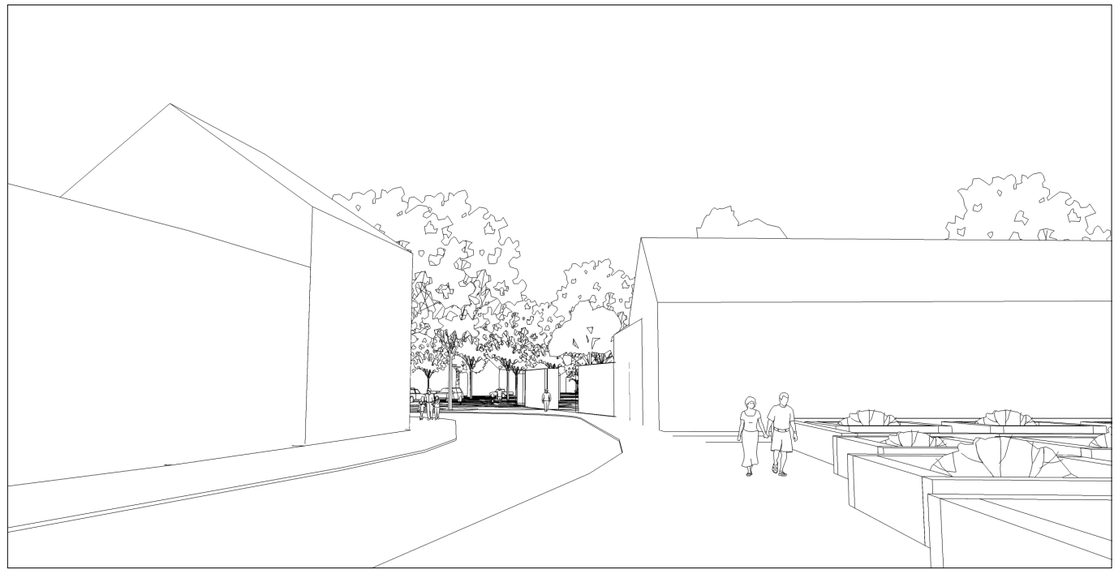
FLEXIBELE DIALOOG SCHOOL-DORPSPLEIN

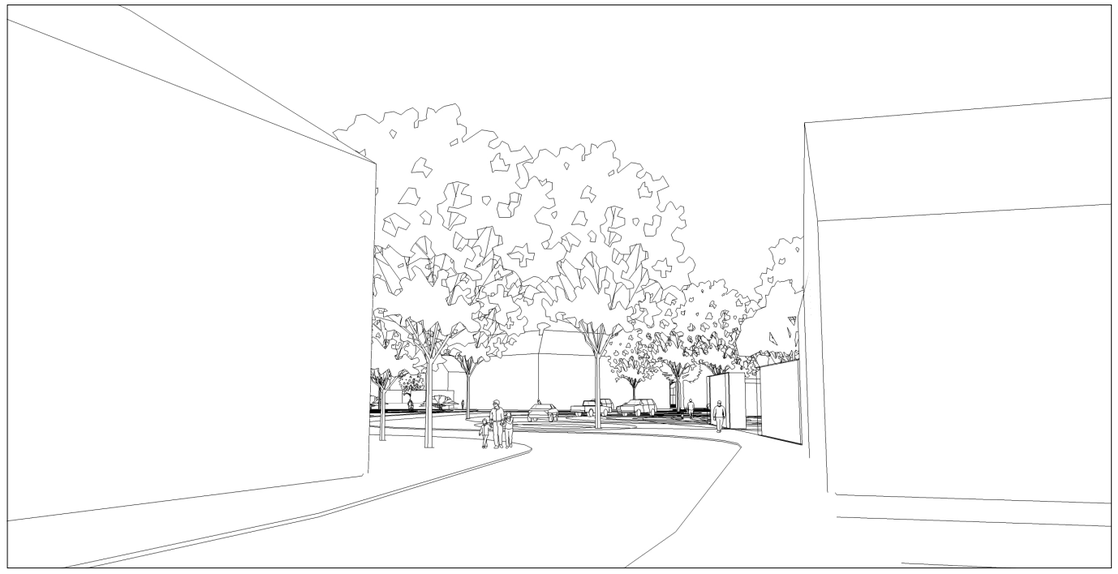
Een van de belangrijkste inrichtingsprincipes van he dorpsplein onder de toren is dat er een partnerschap met de school wordt aangegaan. Dit betekend:
- Dat de haag naar het nieuwe dorpsplein toe fragmentarisch wordt geopend. Soms is dit enkel een doorzichtige afsluiting, op andere plaatsen zijn er poorten of deur, opzijschuifbare afsluitingssegmenten. Deel B van de school kan als speelterrein ter vervoeging gesteld worden van spelende kinderen buiten de schooluren.

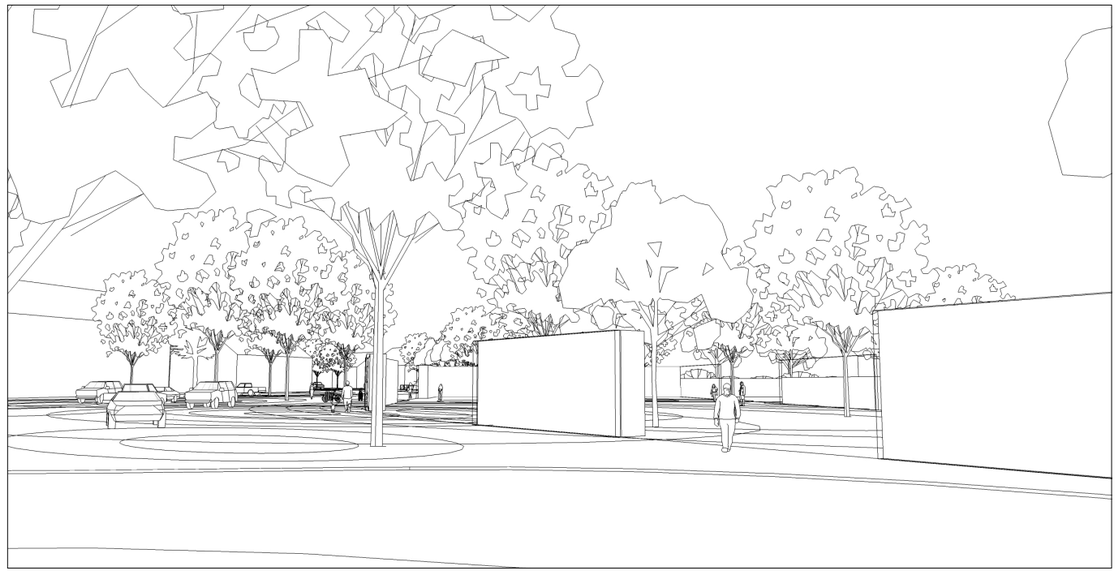
Door dit modulaire systeem is hetmogelijk temporair het oppervlak van het dorpsplein langs de school te verdubbelen.

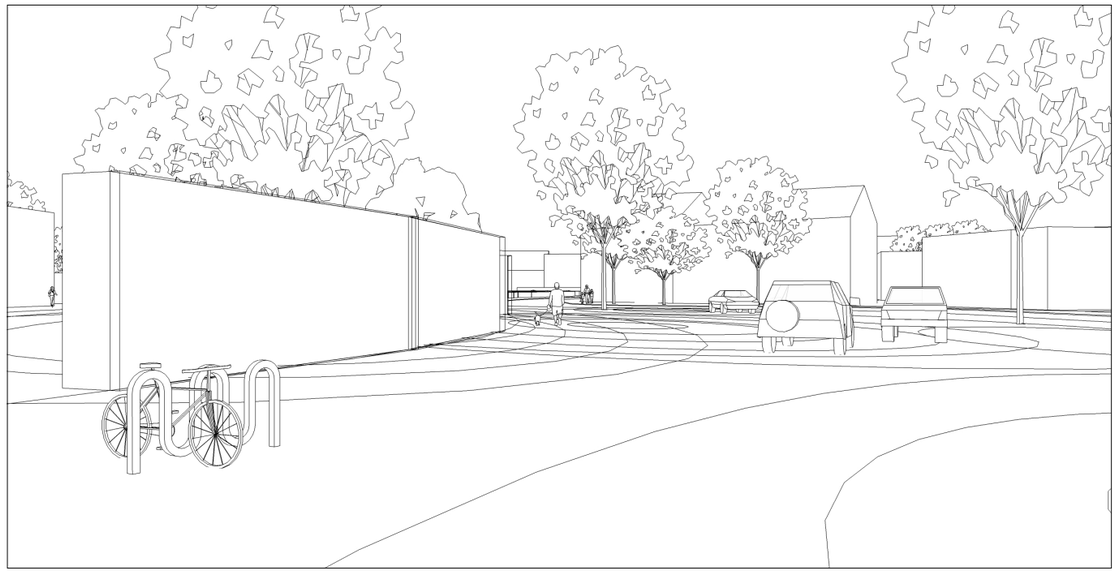
- C is altijd een private zone van de school.
- Zone A is een verblijfszone met meubilair en de plek waar men kan parkeren (blauwe zone) en de kinderen afzetten.

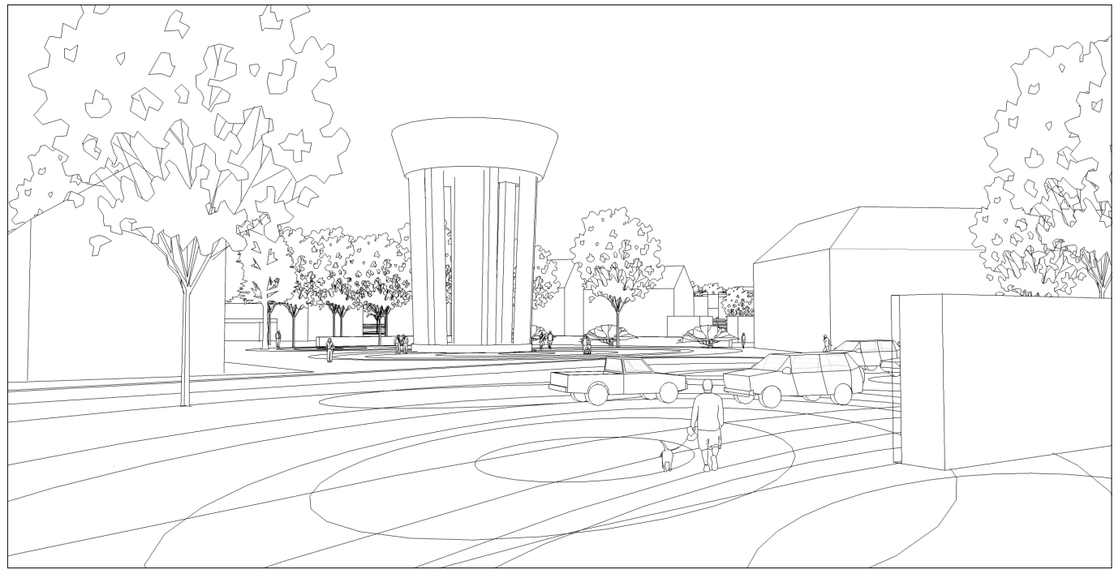


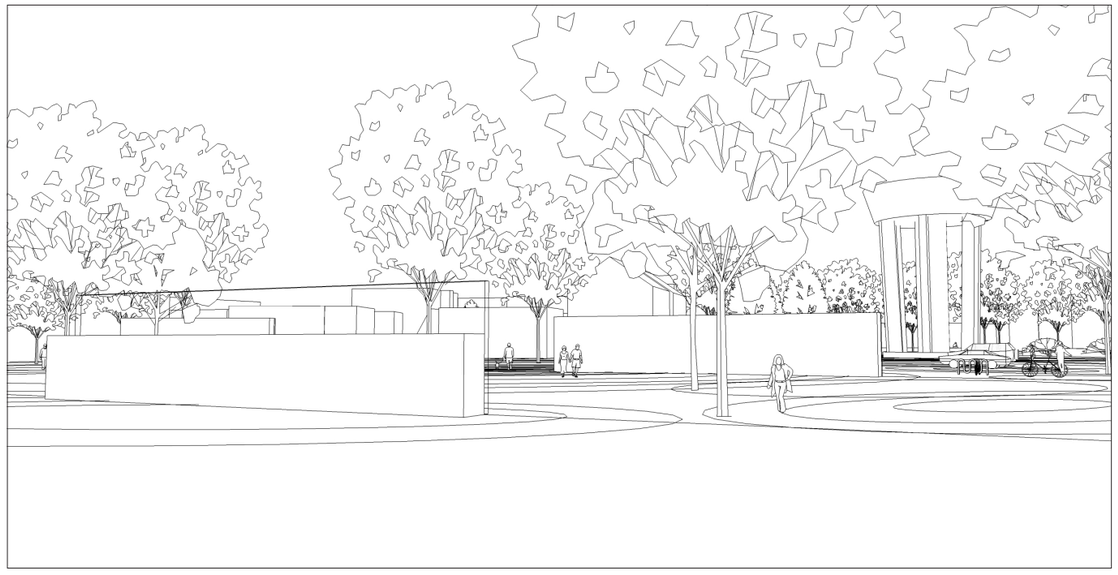


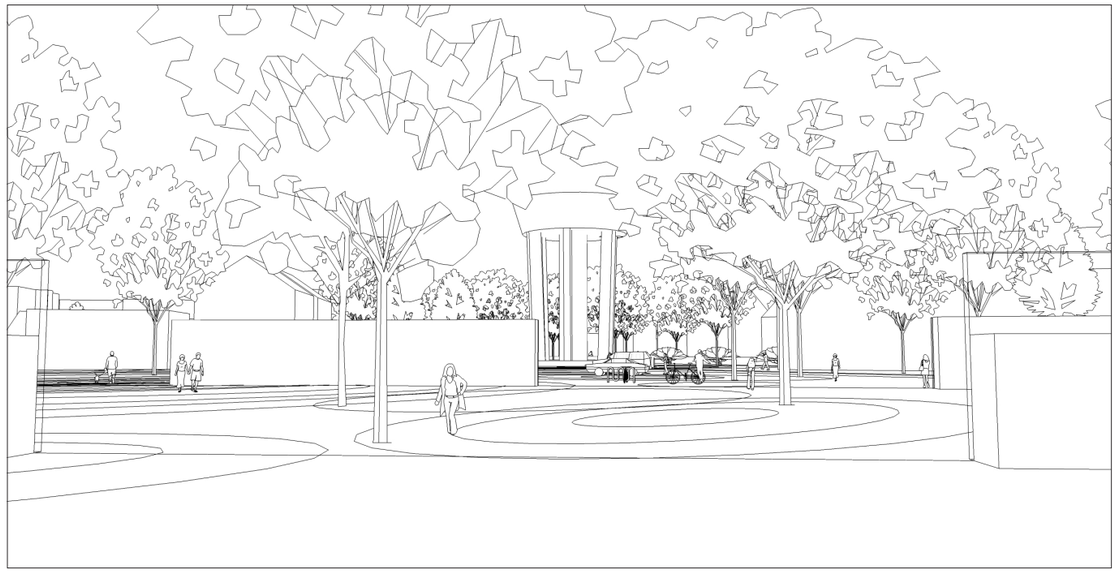


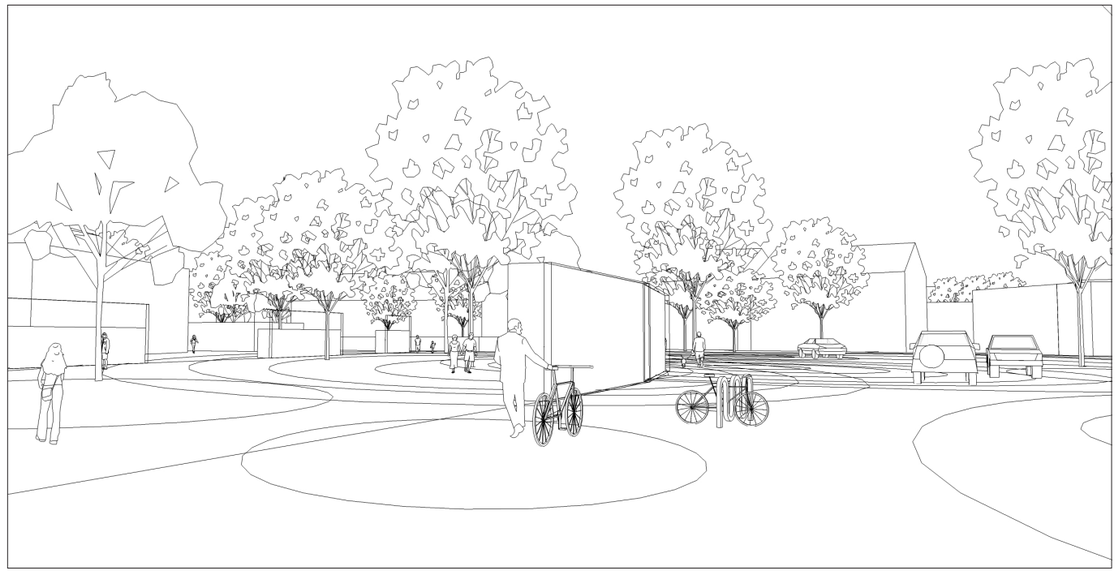


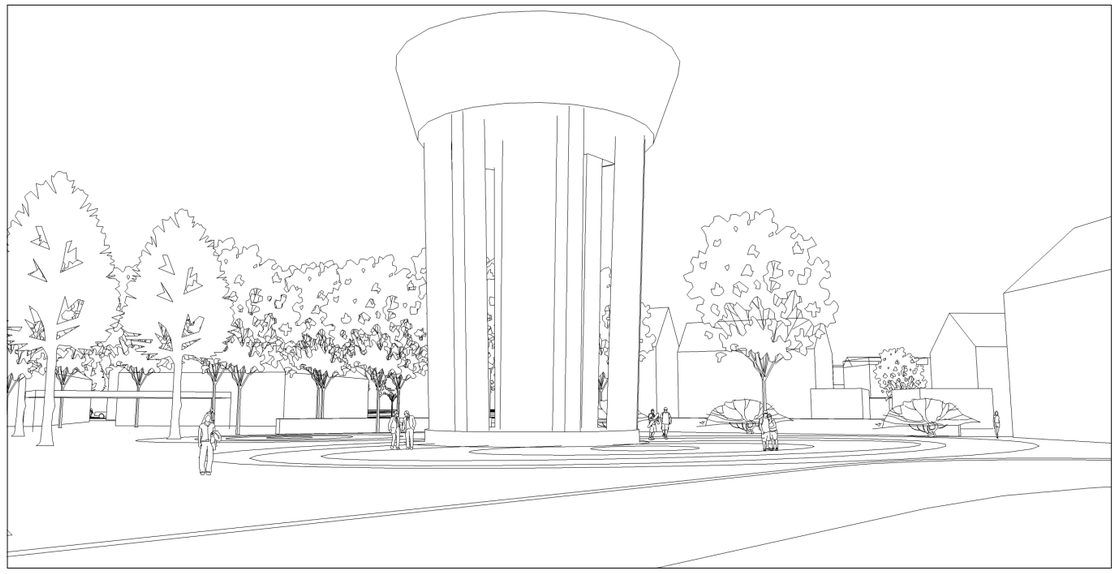




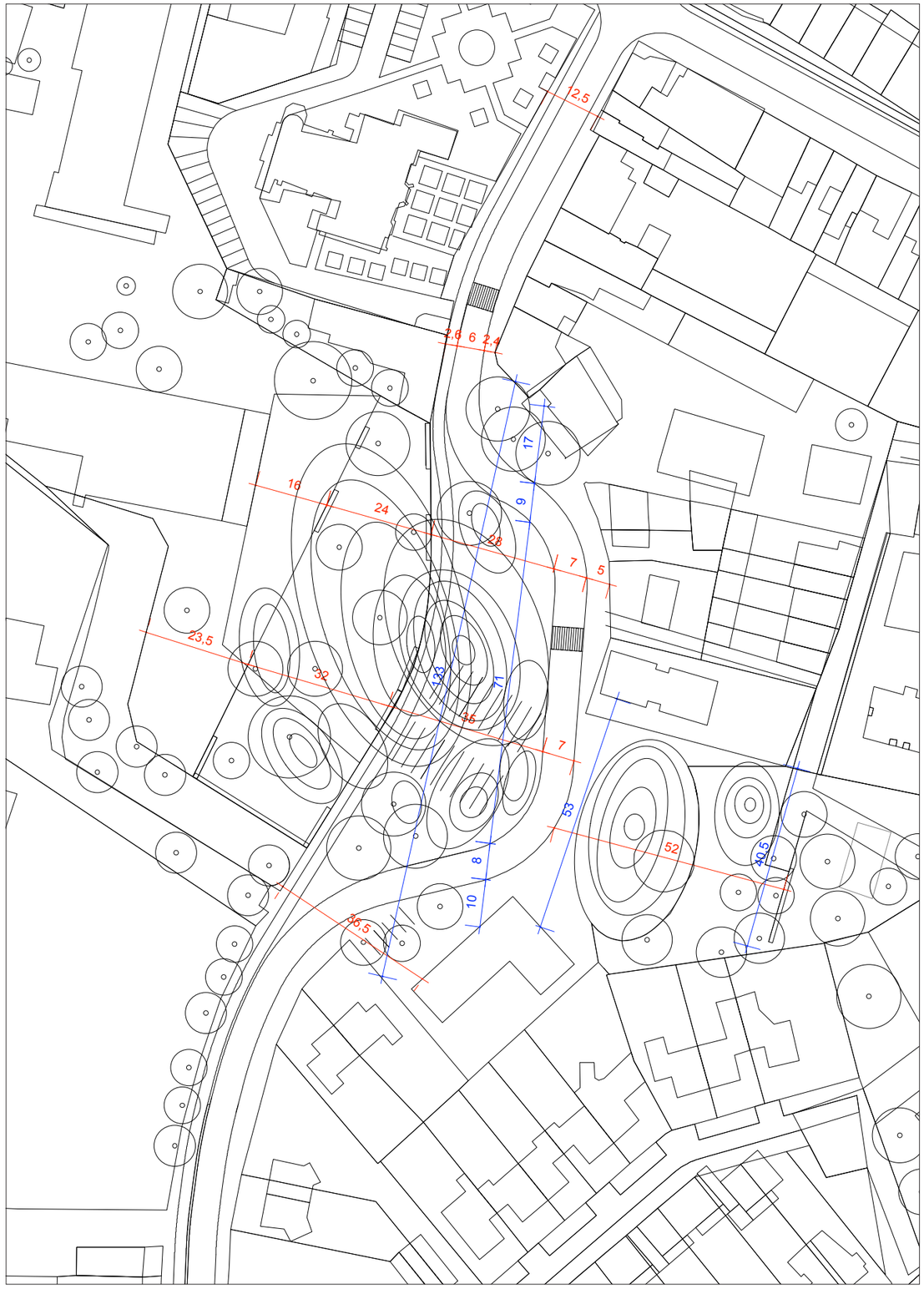


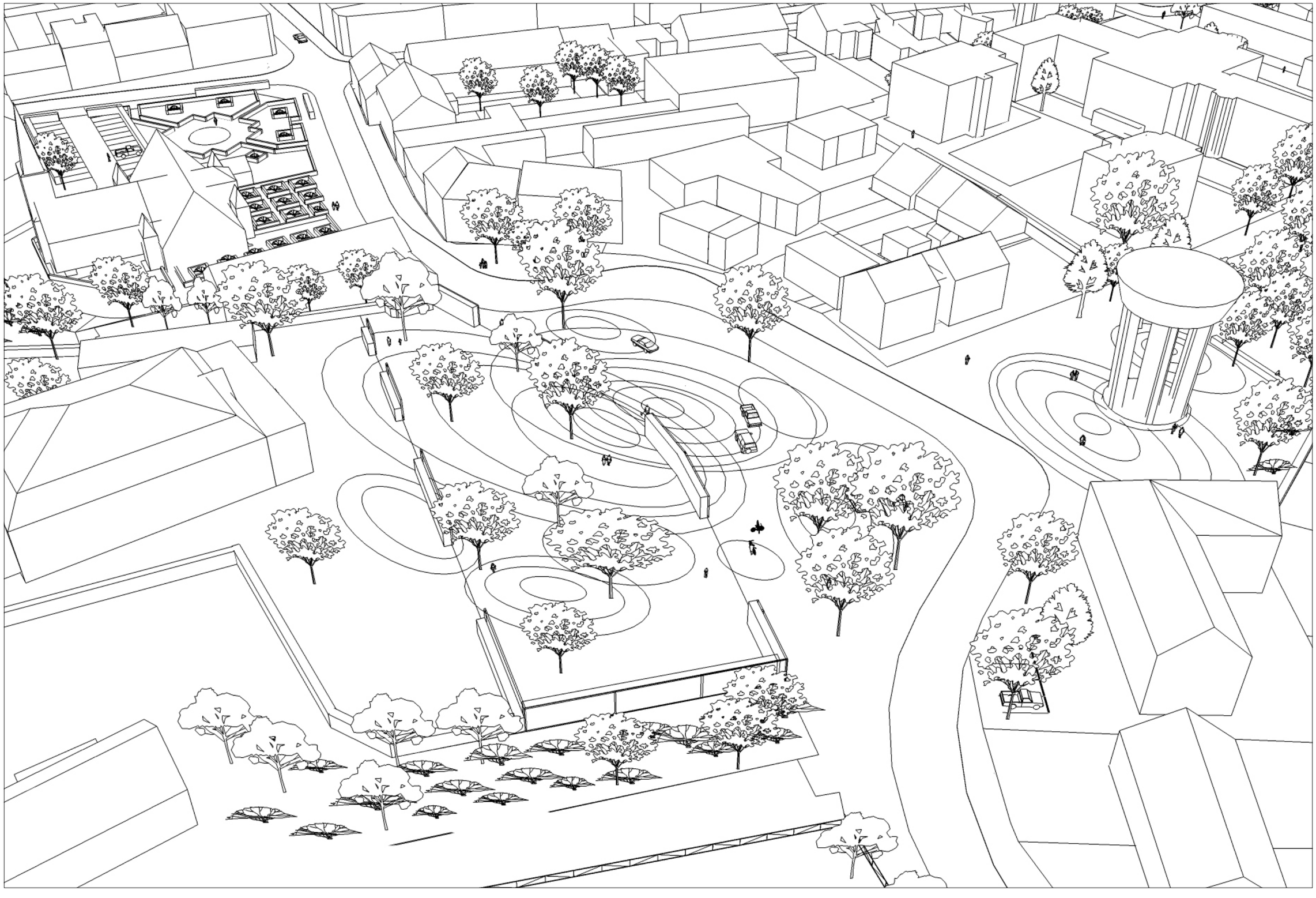






HOOFDMATEN ONTWERP
ZONE DORPSPLEIN



HOOFDMATEN KRUISPUNT
SCHANSLAAN- HENDRIXLEI

B/1618