



SAMENSCHOLEN IN HET STADSPARK

Ontwikkelingsvisie gebied "de Oude-God", gemeente Mortsel

maart 2004



KulperCompagnons

Ruimtelijke Ordening, Stedenbouw, Architectuur, Landschap
City & Regional Planning, Urban Design, Architecture, Landscape bv

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	3
1.1. vooraf	
1.2. probleemstelling	
1.3. situering en afbakening	
2. Huidige situatie	7
2.1. functionele samenstelling	
2.2. ruimtelijke opzet	
3. Gemeentelijk beleid	17
4. Planbeschrijving	21
4.1. algemeen	
4.2. functionele uitwerking	
4.3. ruimtelijke uitwerking	
4.4. projecten benoemd	
5. Realisatie aspecten	49
5.1. beheer	
5.2. werkvoorstel	
5.3. realisatie	
5.4. bijzonder plan van aanleg	
Colofon	52



1. Inleiding

1.1. Vooraf

Deze studie is opgesteld op uitnodiging van het stadsbestuur van Mortsel. De opdracht is verleend op basis van een beperkte offerte-aanvraag, waarbij aan vijf geselecteerde kandidaat-ontwerpers is gevraagd een visie op te stellen met betrekking tot de ontwikkeling van het gebied "de Oude-God". De visie zal onderwerp zijn van een presentatie aan een selectiecommissie. Op grond van toetsing vindt voordracht plaats aan de bouwheer van één van de vijf kandidaat-ontwerpers. Het contract tussen de ontwerp bureaus en gemeentebestuur bevat een overzicht van de doelstellingen en geeft de wijze aan waarop de uitkomsten van de studie opdracht moeten worden gepresenteerd.

De gemeente heeft een discussienota opgesteld, genaamd: "Mortsel van Randstad tot stad in de rand". Deze nota bundelt een aantal beleidsthema's en denkbare ontwikkelingsrichtingen. De discussie betreft de keuze voor de ontwikkelingsrichting in zowel functioneel als in ruimtelijk opzicht. Er worden drie speerpunten genoemd: de uitbouw van de winkelstructuur, de versterking van de culturele betekenis van Mortsel en het accommoderen van toenemende behoefte aan sport en recreatie. De bedoeling is dat discussienota later in het structuurplan Mortsel verder wordt uitgewerkt.

Feitelijk gaat het om een ontwikkelingsslag van een forensendorp naar een stedelijke kern met de bijpassende uitgroei van voorzieningen.



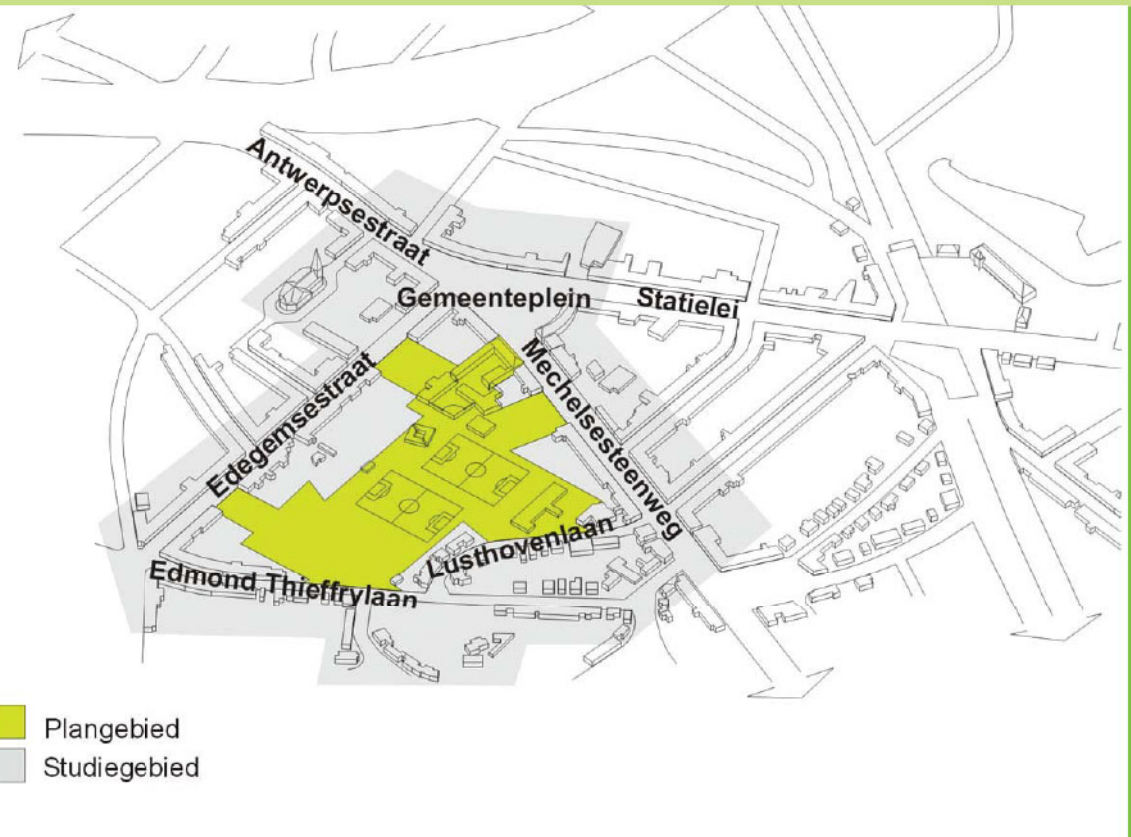
1.2. Probleemstelling

Het studiegebied grenst aan het kerngebied van Mortsel. Het gaat hierbij om een onderzoek naar de ontwikkelingsmogelijkheden van het bouwblok, gelegen tussen het Gemeenteplein, de Mechelsesteenweg en de Edegemsestraat. Een gedeelte van het gebied grenst aan het Gemeenteplein. Het Gemeenteplein vormt tezamen met de Statielei, en in de toekomst het Raadhuisplein, het commerciële hart van de gemeente. Het plangebied heeft een omvang van circa 10 hectare en ligt centraal in het centrum.

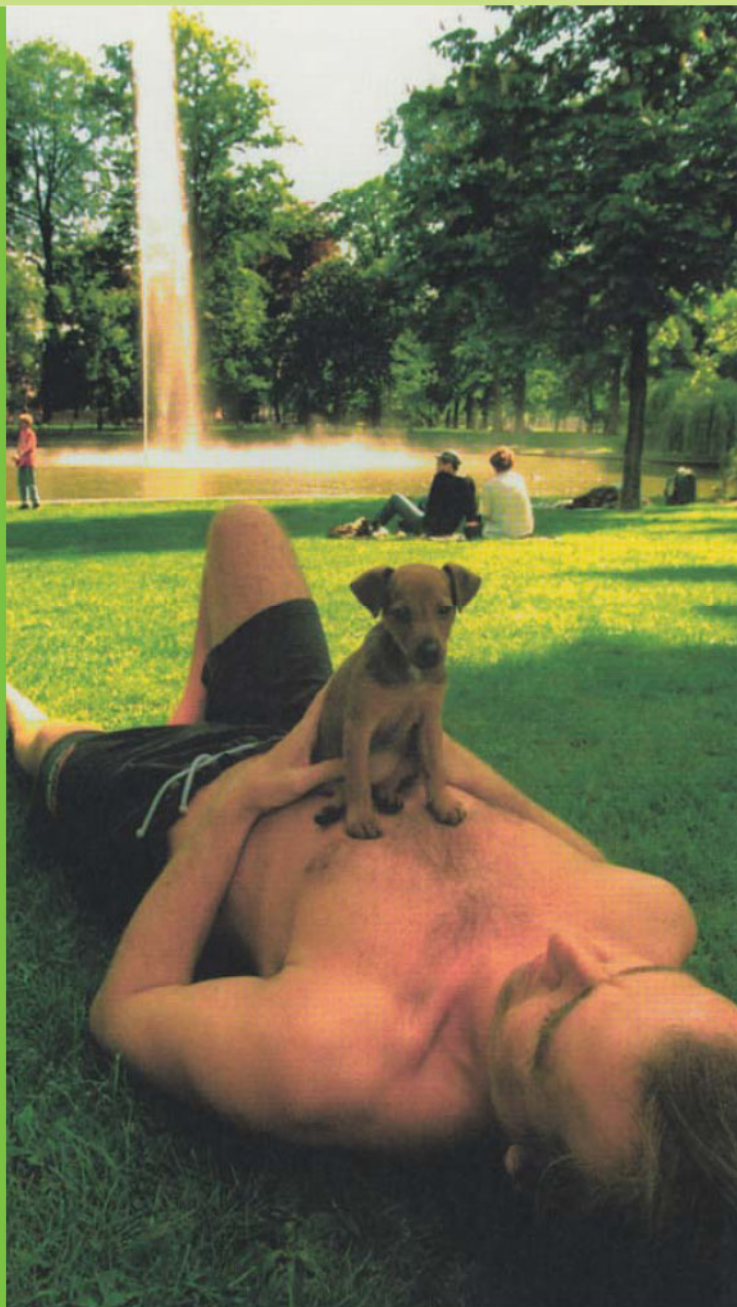
Het gebied biedt een bijzondere kans om een en ander toe te voegen aan de diversiteit van het stedelijk leven in Mortsel.

Het voorstel om het gebied in studie te brengen is besloten naar aanleiding van de volgende zaken: er is sprake van een fusie van scholen, waarvan er twee in het plangebied aanwezig zijn (de St. Lutgardisschool en de Guido Gezelleschool), de reorganisatie en verbouwing van de sportaccommodatie is urgent; de aanleg van een stadspark ter plaatse van het terrein van de voormalige begraafplaats zal op korte termijn moeten worden gestart.

Bij deze studieopdracht ligt het accent op de ontwikkeling van een levendig stadspark. De centrale vraag is welke potentiële mogelijkheden er zijn voor de ontwikkeling van het bouwblok als integraal onderdeel van het centrum van Mortsel, als onderdeel van de groenstructuur en als kansrijke woonsituatie. Het plan zal een concrete visie moeten geven naar de stedenbouwkundige opzet, alsmede de diverse te onderscheiden ontwikkelingsprojecten.



Plangebied



St. Lutgardisschool



Guido Gezelleschool





1.3. Situering en afbakening

Er is een onderscheid gemaakt naar het studiegebied en het projectgebied. Het studiegebied is ruim gekozen om te komen tot een integrale aanpak met het omliggend stedelijk gebied.

Het projectgebied omvat de begrenzing van het bouwblok "Edegemsestraat, Lusthovenlaan, Edmond Thieffrylaan en de Mechelsesteenweg" met uitzondering van de erven van de rondom het binnengebied gelegen percelen. De projectbegrenzing beperkt zich dan ook tot de terreinen, welke direct betrokken zijn bij de transformatie van het binnenterrein.





- | | | | | | |
|---|------------------|---|---------------|---|-------------|
|  | Winkels |  | Scholen |  | Woningen |
|  | Winkels/woningen |  | Buurtfuncties |  | Sportvelden |

Functies

2. Huidige situatie

2.1. Functionele samenstelling

Het plangebied vormt als het ware een driehoek met aan de ene zijde het Gemeenteplein en de Mechelsesteenweg, aan de andere zijde de Edegemsestraat en tenslotte aan de derde zijde de E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan.

Bij de bebouwingsstrook van het Gemeenteplein en de Mechelsesteenweg is sprake van een gevarieerde functiesamenstelling. Opvallend is de prominente situering van de St. Lutgardisschool aan het Gemeenteplein. Voor het overige ligt het accent op centrumfuncties zoals detailhandel, horeca, etc. In de richting van de Mechelsesteenweg is sprake van een verkleuring naar een gemengde functiesamenstelling. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om appartementsbebouwing in combinatie met kantoren en dienstverlenende bedrijven op de begane grond.

De Edegemsestraat vormt een invalsweg naar het centrum en heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Het gaat hierbij om grondgebonden aaneengesloten woonbebouwing. De woningen beschikken in het algemeen over diepe tuinen aan de achterzijde. In de richting van de aansluiting op het Gemeenteplein is een toename van bedrijfs- en centrumfuncties te zien. In een aantal gevallen strekt de bedrijfs-functie zich uit naar de achtererven en vaak is in samenhang daarmee een doorgang naar het achterterrein te zien. De aard van de bedrijven heeft een centrumgericht karakter behoudens een relatief omvangrijk garagebedrijf. Nabij de aansluiting van hof H. Kruiskerk is sprake van een aantal maatschappelijke functies onder andere een middelbare school.

De sfeer ter plaatse van de aansluiting van de E. Thieffrylaan op de Lusthovenlaan is begin negen-

tiende-eeuws. De sfeer is te danken aan de fraaie villa-bebouwing en het aanwezige monumentale groen met de geknipte boombeplanting overgaand in het groengebied. Nabij de aansluiting van de E.Thieffrylaan op de Edegemsestraat is sprake van aaneengesloten woonbebouwing. De Lusthovelaan is eveneens overwegend met een woonfunctie, behoudens waar de straat uitmondt op de Mechelsesteenweg. Op deze plek is namelijk een voormalige drukkerij gevestigd, welke is omgebouwd tot een buitenschoolse opvang van kinderen.





In het verleden had het binnenterrein de functie van een kerkhof. De centrale ontsluitingsas met boombeplanting aan weerszijden vormt een restant van de vroegere opzet.

Op het binnenterrein zijn twee scholen aanwezig: de St. Lutgardisschool en de Guido Gezelleschool. De St. Lutgardisschool is ondergebracht in een gebouwencomplex in de vorm van een carré. De hoofdtoegang is gelegen aan het Gemeente-plein. Aan weerszijden van de binnenhof zijn vleugels met klaslokalen. Aan de westzijde van het binnenhof bevinden zich een speelvoorziening, een fietsenstalling en een open lucht school.

Het gebouw van de Guido Gezelleschool heeft één verdieping en is in een uithoek van het binnenterrein gelegen, ongeveer op de plaats waar de Lusthovelaan uitmondt op de Mechelsesteenweg. Het schoolgebouw is in slechte bouwkundige staat en moet dringend worden vernieuwd. Bij de Guido Gezelleschool is een kinderboerderij en een moestuin gelegen.

Het binnenterrein is voor het overige gedeelte weids en kaal en er is sprake van een nogal geïsoleerd gelegen, verlaten gebied.

De sfeer wordt gedomineerd door tuinen en achtergevels van de rondom gelegen bebouwing. De functionele samenstelling vormt een lappendeken van een aantal nogal geïsoleerde functies, zoals een jeugdgebouw dat nu in gebruik is als popbunker, enige tennisvelden, twee voetbalvelden en een verenigingsgebouw.

Conclusies

- de huidige sport- en recreatievoorzieningen op het binnenterrein zijn toe aan reorganisatie c.q. vernieuwing;
- het ontbreken van aanliggende functies heeft een doods milieu tot gevolg;
- de relaties van het binnenterrein met het omliggende stedelijk gebied zijn zwak;
- de in het binnenterrein aanwezige scholen vragen om een nieuwe op de huidige tijd afgestemde huisvesting;
- de ruimtelijke mogelijkheden van bouwblok als onderdeel van het centrale gebied van Mortsel worden niet of nauwelijks benut;
- er is weinig samenhang met de groene gebieden en de ecologische zones in de omgeving;
- de te zeer op de auto toegesneden inrichting van de Mechelsesteenweg is nadelig voor voetgangersrelatie tussen het plangebied en het centrum ter plaatse van het Gemeenteplein en de Statielei.



De Edegemsestraat



Mechelsesteenweg



Lusthovenlaan



Lusthovenlaan



Lusthovenlaan

Mechelsesteenweg/Lusthovenlaan



Gemeenteplein



Edmond Thieffrylaan

2.2. Ruimtelijke opzet

De stedenbouwkundige opzet van het plangebied en haar omgeving is in de vorm van dichte bouwblokken. Op een aantal plaatsen is sprake van een storende opzet, met name waar open gaten zijn in de bebouwingsstructuur. Ter plaatse van de Mechelsesteenweg bevindt zich bijvoorbeeld een "open" gat van 60 m breed.

Het algemene beeld wordt gevormd door straten met aaneengesloten panden fluctuerend in hoogte. De panden staan in een bouwlijn en in het algemeen zijn deze ten aanzien van de aanwezige bouwmassa's in overeenstemming met de hiërarchie van het stratenstelsel. De bebouwing aan het Gemeenteplein en de Mechelsesteenweg is door de bank genomen ietwat hoger en breder ten opzichte van de bebouwing aan

Bij de Edegemsestraat is de bebouwing met een stramien van 5 tot 10 m, behoudens waar percelen zijn samengevoegd. De gebouwen zijn uitgevoerd met drie en vier lagen. Het stramien wordt gevormd door smalle lange percelen met aaneengesloten bebouwing. Ter plaatse van de Edegemsestraat is een aantal panden met een doorgang naar het achterterrein in verband met een complex met autoboxen of een bedrijfsgebouw.

De bebouwing aan de E. Thieffrylaan bestaat uit een aaneengesloten strook smalle woonpanden en bij de Lusthovenlaan is sprake van een gevarieerde bebouwingstypologie. Buiten de fraaie negentiende-eeuwse villabebouwing is de straatbebouwing samengesteld met woonpanden met twee lagen. Opvallend is een recente nieuwbouw in de vorm van twee semi-bungalows.

Het algemene beeld wordt gevormd door straten met aaneengesloten panden fluctuerend in hoogte.

de Edegemsestraat. De bebouwing aan de Edegemsestraat is weer hoger dan de bebouwing aan de E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan.

De panden aan het Gemeenteplein en de Mechelsesteenweg variëren van 6 tot 16 m breed behoudens de 46 m brede gevel van de St. Lutgardisschool. De panden zijn uitgevoerd met drie tot vijf lagen met een incidentele toevoeging van een zesde laag in de vorm van een dakhuis. De hoek met de Lusthovenlaan wordt geaccentueerd door een extra hoog appartementsgebouw.



entree voormalig kerkhof



entree Guido Gezelleschool



Ruimtelijke structuur

entree St. Lutgardisschool





entree Mechelsesteenweg



Het achter de bebouwingswanden gelegen binnenterrein heeft iets weg van een verborgen zone: het terrein is slecht zichtbaar en heeft weinig entrees. Het binnenterrein heeft een toegang ter plaatse van de Mechelsesteenweg en De Edegemsestraat heeft twee entrees, waarvan één bij de centrale ontsluitingsas van het voormalige kerkhof uitkomt en één entree ter hoogte van hof H. Kruiskerk.

Voorts zijn er twee open situaties ter plaatse van de E. Thieffrylaan en de Lusthovenlaan. Bij het binnenterrein ontbreekt een ruimtelijke begrenzing (zie kaart Ruimtelijke structuur). Het beeld wordt vooral bepaald door schuttingen en hagen. Opvallend is de grote hoeveelheid lichtmasten welke verspreid in het binnenterrein zijn aangebracht.



Groenstructuur

De groenstructuur kan de beplanting langs de kerkhoflaan worden genoemd, de hoogopgaande bomen op de hoek van de Lusthovenlaan, de drie volwassen bomen op de binnenhof van de St. Lutgardisschool en de boombeplanting ter plaatse van het plantsoen aan de Mechelsesteenweg. Aan de buitenzijde van het plangebied kunnen de platanen aan weerszijden van de E. Thieffrylaan worden genoemd en de boombeplanting ter plaatse van hof H. Kruiskerk. Voorts is de beeldbepalende boom in de Lusthovenstraat vermeldenswaard. Voor de totale groenstructuur het groenen speelgebied ter plaatse van de E. Thieffrylaan is van betekenis.

Beeldbepalende gebouwen en objecten

- de kopgevel van het Gemeenteplein;
- de gevel van de St. Lutgardusschool, aan de Mechelsesteenweg;
- het fraaie appartementencomplex op de hoek Mechesesteenweg en Lusthovenlaan;
- het Jeugdcentrum aan de Lusthovenlaan;
- de fraaie eind negentiende-eeuwse panden op de begin van de Lusthovenlaan nabij aansluiting met de E. Thieffrylaan;
- het rijke hoekpand waar de Edegemsestraat uitkomt op het Gemeenteplein;
- de fraaie school hoek hof H. Kruiskerk en Edegemsestraat;
- de kerk ter plaatse van hof H. Kruiskerk;
- de gedenkzuil ter plaatse van de kerkhoflaan.

Conclusies

- in het bebouwingsbeeld is sprake van een zekere hiërarchie afhankelijk van het stratenstelsel;
- op diverse plaatsen zijn beeldverstorende open gaten en braakliggende percelen;
- een belangrijk kenmerk vormt de strakke belijning van de voorgevelbouwlijnen;
- de fluctuatie in bouwhoogten vormt een specifiek kenmerk in het centrum van Mortsel;
- opvallend is de architectuur met overstekende gootlijsten;
- vooroorlogse bebouwing kenmerkt zich vanwege een verticale gevelarchitectuur en bij de nieuwe delen (de wederopbouw stijl) ligt het accent op horizontale lijnvoering;
- de sfeer in het plangebied wordt positief beïnvloed door een aantal beeldbepalende panden;
- de groenstructuur is onsamenhangend.





Openbare ruimte





3. Gemeentelijk beleid

Het stadsbestuur wil een lange termijn visie ontwikkelen voor haar basisonderwijs.

De accommodatie van de Guido Gezelleschool is slecht en vraagt om vernieuwing. De Perenpit barst uit haar voegen. De gebouwen van de Perenpit verkeren eveneens in een slechte staat en er is gebrek aan refter- en sportruimte. Het gebouw van de St. Lutgardisschool is aan een renovatiebeurt toe.

De gedachten gaan uit naar een nieuwe campus voor stedelijk basisonderwijs in het parkgebied "de Oude-God".

De gemeente wil inspelen op de toenemende vraag naar ruimte voor sport en recreatie. Hierbij wordt gedacht aan meerdere locaties met een onderscheid naar harde en zachte voorzieningen. Een sportzaal, een zwembad en voorzieningen voor fitness (etc.) kunnen het beste worden gesitueerd in het centrum. Zachte voorzieningen met het accent op recreatie- en clubsport in de open lucht liggen gunstig aan de randen van de open ruimte.

Voor het onderhavige gebied wordt gedacht aan complementaire voorzieningen met combinaties van

De gedachten gaan uit naar een nieuwe campus voor stedelijk basisonderwijs in het parkgebied "de Oude-God".

Voor ogen staat een campus bestaande uit vier units: een unit voor de kleuters, een voor de lagere graad, een voor de hogere graad en een voor het secretariaat. Voorwaarden zijn onderlinge uitwisselbaarheid, een optimale bereikbaarheid, voldoende parkeermogelijkheid en een ligging in de nabijheid van de woningen. Een ecologisch milieu en een vriendelijke uitstraling is hierbij gewenst. Voorop staat een open school open voor ouders en voor grootouders.

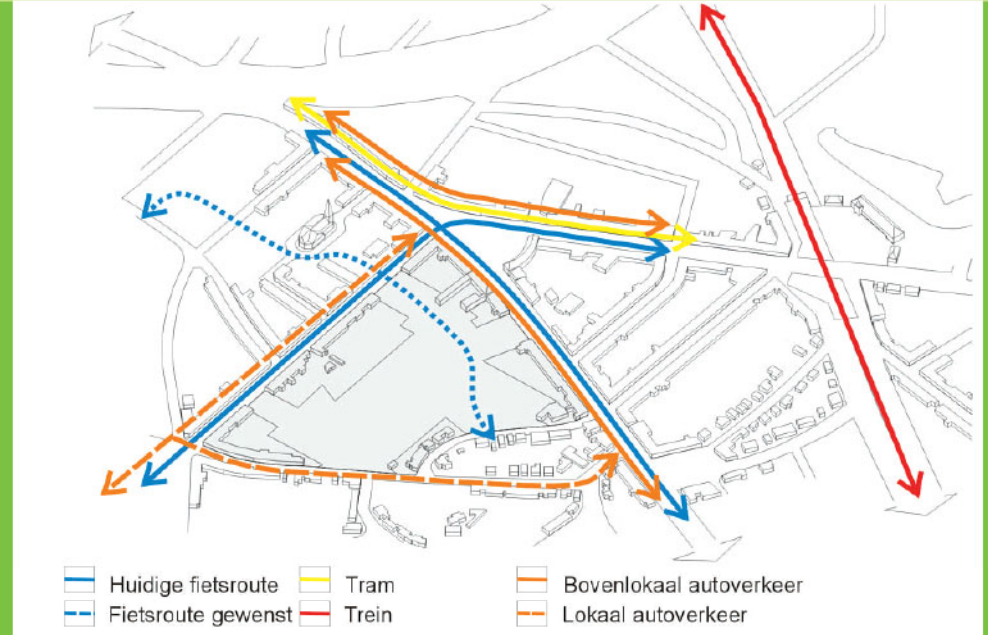
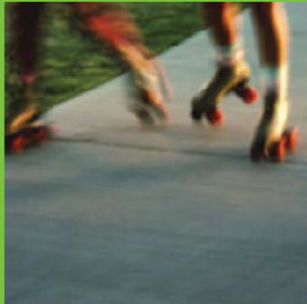
sportactiviteiten voor de buurt en de jeugdopvang, een voetbalterrein dat bruikbaar is voor jeugdtrainingen, tennispleinen en een basketbalveld.



Er bestaat een groeiende vraag naar buitenschoolse opvang, met name voor en na de schooluren en tijdens vakantieperiodes. Het gaat hierbij om de opvang van circa 100 kinderen met een leeftijd van tussen de 2,5 en 12 jaar oud.

Het benodigde binnenoppervlak voor de opvang bedraagt 800 m² en een buitenruimte van 600 m².





Routes

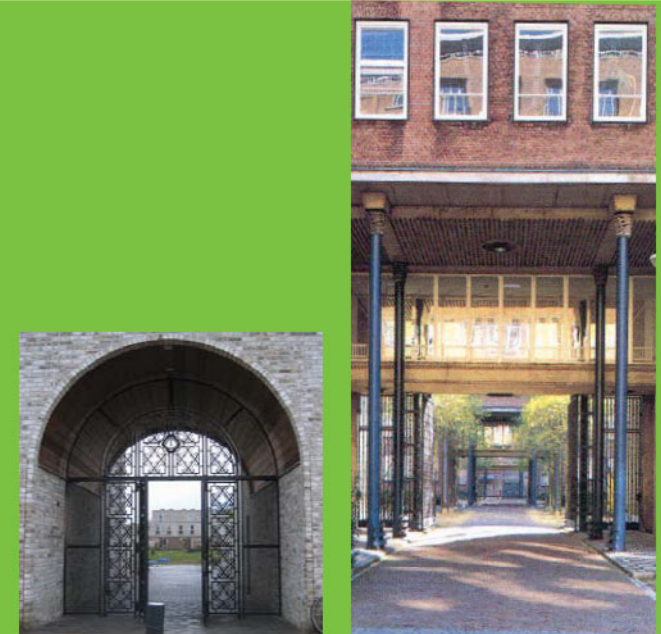
Het openhouden van het binnenterrein als stadspark, het versterken van de relatie van het binnenterrein met de omliggende stedelijke omgeving worden aangegeven als centrale doelstellingen.

Een belangrijk aandachtspunt vormt het tekort aan woningen. Het gaat daarbij vooral om woningen voor jongeren, alleenstaanden en ouderen. Noodzakelijk is een uitgebreid programma aan kleine betaalbare woonunits, welke gunstig gelegen zijn ten opzichte van voorzieningen. Het gaat daarbij om een woonmilieu dat concurrerend is binnen het stedelijke agglomeraat.

Bij de inrichting van het binnenterrein moet worden aangesloten op het netwerk van voet- en fietspaden als onderdeel van de route van en naar het centrum. Er is een ruime mate aan parkeercapaciteit noodzakelijk. De huidige parkeervoorzieningen zullen moeten worden meegenomen of vervangen in de planopzet. Het gaat daarbij om parkeervoorzieningen op loopafstand van de centrumvoorzieningen en nabij de publieke voorzieningen. Bovendien zal rekening gehouden moeten worden met bijkomende parkeerbehoefte vanwege de projectie van nieuwe functies.

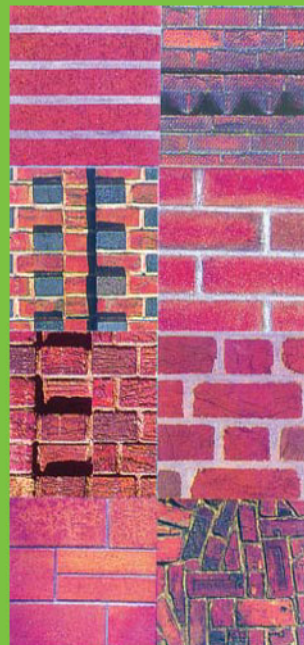
Het openhouden van het binnenterrein als stadspark, het versterken van de relatie van het binnenterrein met de omliggende stedelijke omgeving worden aangegeven als centrale doelstellingen. Gestreefd wordt naar een maximale zichtbaarheid van het park. De middelen daartoe zijn niet alleen fysiek, maar kunnen ook bestaan uit het situeren van publieksgerichte functies in of aan het park.

Bij de aanleg van het park is extra aandacht nodig voor de afwerking van de aanliggende achtererven.



Parkrand

Parkentree



4. Planbeschrijving

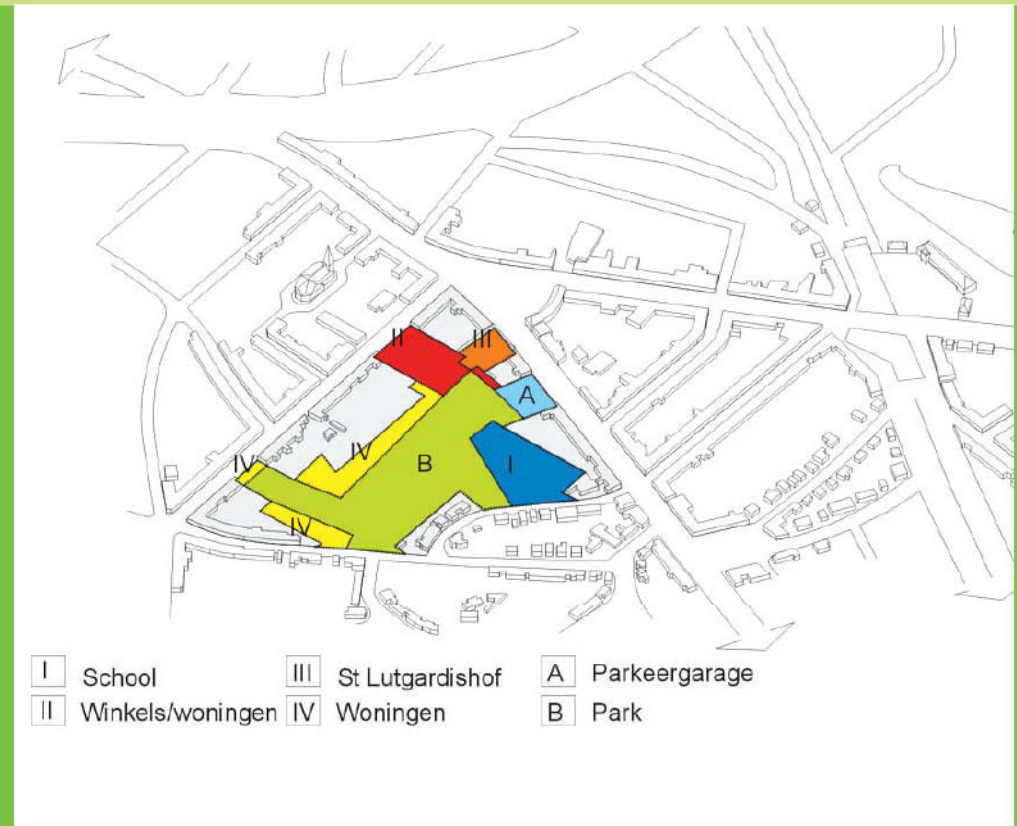
4.1. Algemeen

- Uitgegaan wordt van een metafoor, waarbij het binnenterrein van het bouwblok wordt opgesplitst in een stads- en landzijde: de stadszijde kenmerkt zich door hoge aaneengesloten stedelijke bebouwing met besloten openbare ruimten. De landzijde wordt gekenmerkt door vrijstaande bebouwing in een open en natuurlijk groengebied.
- De relaties van het binnengebied met het rondom gelegen gebied zijn afgestemd op de bovenstaande tweedeling. Bij het stedelijke milieu is gekozen voor een metafoor in de vorm van een poortgebouw en bij de landzijde is gestreefd naar open doorzichten met als metafoor een parkhek.
- De verankering aan het centrum van Mortsel vindt plaats via een te ontwikkelen lus, bestaande uit de Kruisstraat, hof H. Kruiskerk, het parkeerterrein in het verlengde van hof H. Kruiskerk, vervolgens via de terrein van de St. Lutgardisschool en uitkomend op het parkeerterrein aan de Mechelsesteenweg tegenover de ALDI. Bij de opzet van het gebied staat een besloten stedelijk milieu voor ogen.
- Het parkgebied zal ten aanzien van haar indeling moeten inspelen op het omliggende gebied. Het park zal omgeven moeten zijn door strakke heldere bebouwingswanden, waardoor de groene kwaliteit van het park maximaal tot uitdrukking komt.



Twee projecten zijn op te vatten als voorwaarden om te komen tot een integrale ontwikkeling van het gebied: de ontwikkeling van een parkeergarage aan de Mechelsesteenweg (A) en de inrichting van het park "Oude-God" (B). Naast beide bovengenoemde ontwikkelingsprojecten kan een aantal, min of meer op zichzelf staande, projecten worden genoemd:

- I. de nieuwbouw van de school, inclusief sporthal;
- II. de bebouwing rondom de verlengde hof bij de Heilige Kruiskerk;
- III. de transformatie van het gebouw van de St. Lutgardisschool;
- IV. de woonbebouwing aan het park.



Projecten



Plankaart





Ad A.

In het parkgebied zijn geen auto's toegestaan. Het parkeren geschiedt langs de rand van het gebied in de vorm van een parkeergarage of door middel van parkeer-voorzieningen onder de bebouwing.

Aan de Mechelsesteenweg wordt een nieuwe parkeergarage gevestigd, met een capaciteit van 200 parkeerplaatsen. Er wordt uitgegaan van een bovengrondse garage met een splitlevel met diverse verdiepingen boven elkaar. De ingang wordt aan de Mechelsesteenweg gerealiseerd. Het blok is 43 m breed en de auto's gaan met een schroefbeweging naar het dak. Ter plaatse van de begane grond is een hal aanwezig met een betaalautomaat. De parkeergarage geldt gedeeltelijk als vervanging van de huidige parkeerplaats. De parkeergarage komt met haar voor-gevel in de bouwlijn aan de Mechelsesteenweg. Uitgegaan wordt van een transparante open gevel. In het midden is een poort gemaakt, met een toegang naar het park. Aan weerszijden van de toegang wordt voor een levendige sfeer aan winkeltjes en dienstverlenende bedrijven gedacht.

De overige noodzakelijke parkeervoorziening zal worden geprojecteerd onder de woonbebouwing aan de noordrand van het park en ter plaatse van een aantal parkeerclusters. Deze parkeervoorziening wordt bereikbaar gemaakt via een doorgaande lus vanaf de Edegemsestraat.



Functies



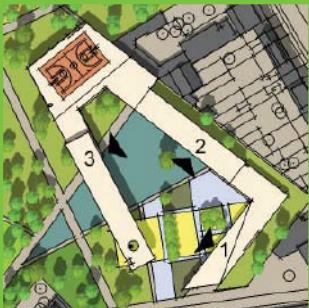
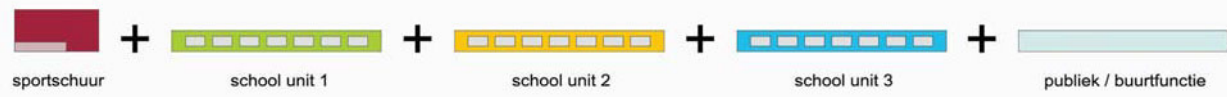
Ad B.

Bij de afbakening van het parkgebied is rekening gehouden met de diverse projecten. Het parkgebied wordt zo snel mogelijk voorzien van boombeplanting, waarbij rekening wordt gehouden met een padenstelsel. Dit stelsel is zodanig ontworpen dat een integratie plaatsvindt met een voet- en fietspadenstelsel in de directe omgeving van het plangebied. De volgende verbindingen worden gerealiseerd: de verbinding tussen de E. Thieffrylaan en de Mechelsesteenweg, de verbinding van de Lusthovenlaan met hof H. Kruiskerk. De voormalige ontsluitingsas van het Kerkhof zal als onderdeel van het padenstelsel worden meegenomen. De paden lopen in een rechte lijn en komen uit op een scharnierpunt in de noordhoek van het plangebied. Het scharnierpunt ligt centraal ten opzichte van de parkeergarage, de sporthal en de toegangsweg vanaf de Edegemsestraat. In het midden van het park is een voetbalveld gesitueerd, waarbij wordt uitgegaan van een redelijk te bespelen omvang. Voorts is rekening gehouden met de aanleg van een hemelwaterbuffer van 1 m diep en een omvang van 5.000 m².

Het driehoekige scharnierpunt in de noordhoek van het plangebied is uitgevoerd met een bomendak. In de zomer is hier een mogelijkheid voor horecaterrassen, welke kunnen worden bediend vanuit de kantine van de sporthal.

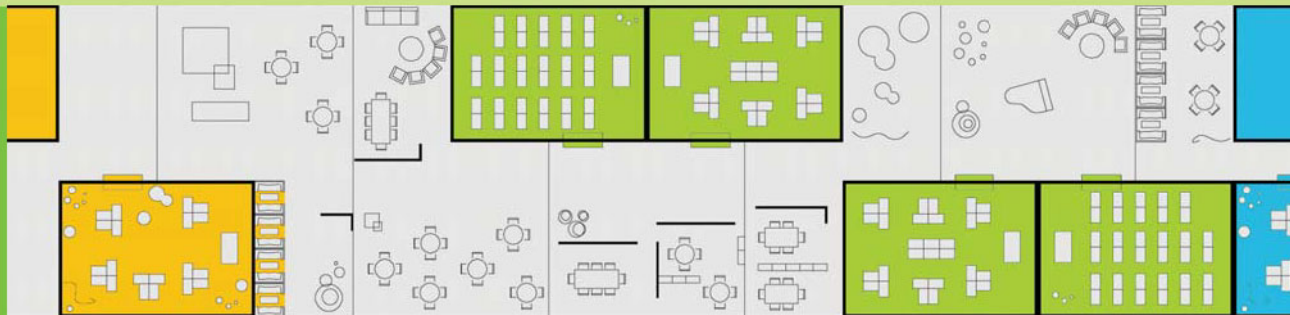
Voor de indeling naar de diverse projecten is rekening gehouden met de volgende principes:

- centrumfuncties moeten grenzen aan het kernwinkelgebied en in de loop liggen van winkelend publiek;
- woningen moeten goed gesitueerd worden qua uitzicht en privacy. De woningen hebben een adres aan het park en moeten zoveel mogelijk worden voorzien van een eigen parkeervoorziening.
- de woningdifferentiatie moet worden afgestemd op de specifieke woning-behoefte met de nadruk op kleine woningen, zoals woningen voor alleenstaanden en woningen voor ouderen;
- ten aanzien van de situering van de scholen moet worden gestreefd naar een relatief rustige omgeving en een uitstekende ligging ten opzichte van voet- en fietspaden, welke tevens gunstig zijn voor het halen en/of brengen van kinderen;
- bij de scholen is een hechte relatie nodig tussen de speelvoorziening en park;
- bij de inrichting van het park moet rekening worden gehouden met het aanwezige waardevolle groen;
- bij het park wordt uitgegaan van een zo groot mogelijk aaneengesloten oppervlak;
- behoud van aanwezige beeldbepalende panden en objecten.



- 1 kleuters
- 2 1^e graad
- 3 2^e graad





Vaste en flexibele inrichting

Uitwerking projecten

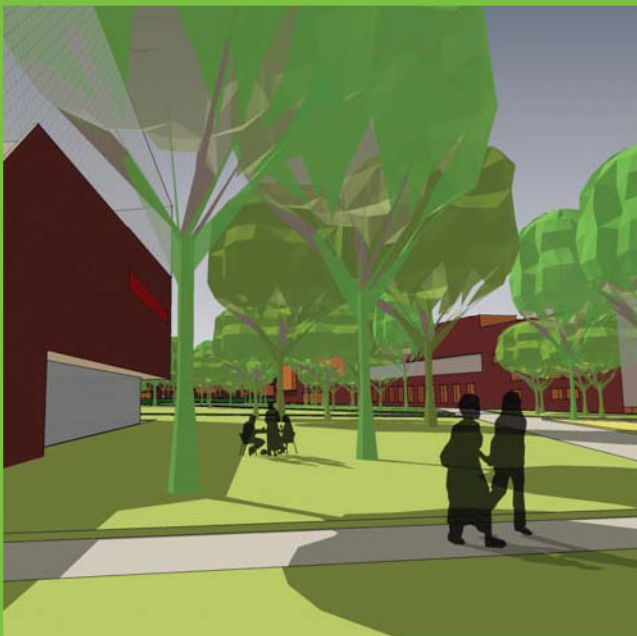
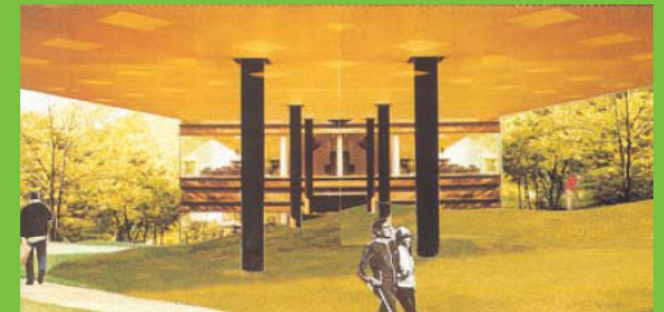
Ad. I

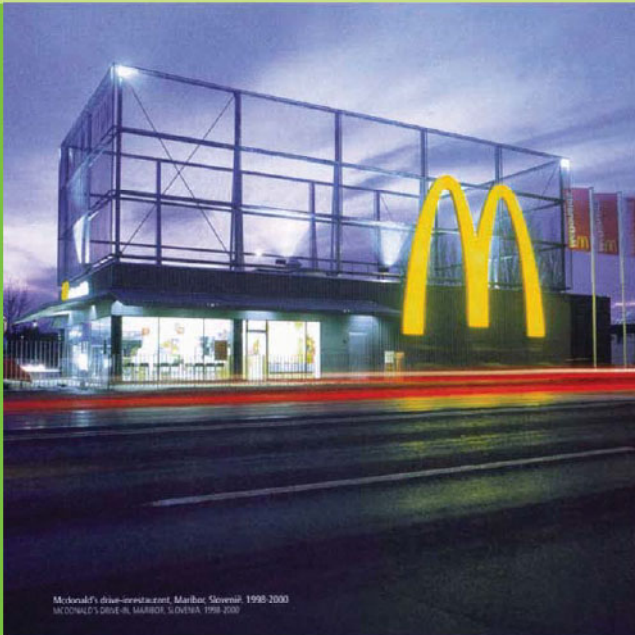
De Campus van de scholengemeenschap is gesitueerd aan de zuid-oosthoek van het plangebied, min of meer op de locatie van de Guido Gezelleschool. Het gebouw bevat lokalen voor 15 groepen kleuters, 20 groepen lager onderwijs en een functionele foyer met een gezamenlijk oppervlak 5.000 m². Voorts is op de punt van de driehoek een sportzaal van 800 m² ingepast. Aan de binnenzijde van de driehoek is voldoende ruimte voor een speelplaats van 760 m² en een buitenruimte van 5.400 m². De school grenst aan het gebouw van bestaande buitenschoolse opvang.

Het afmaken van het bouwblok tot een rechthoekig resultaat in een driehoekige opzet. Als concept is gekozen voor een gebouw waarbij uitgegaan is van een stapeling van de verschillende schoolunits. Elke school heeft haar eigen verdieping. De scholen identificeren zich door de gevelarchitectuur en de toepassing van een eigen kleur. De algemene hoofdentree van de school is bereikbaar vanaf het Park via de Lusthovenlaan. De scholen afzonderlijk zijn bereikbaar vanaf de binnenhof. Aan het park is ruimte voor de gezamenlijke aula: hier worden de kinderen opgevangen en is een circuit voor halen en brengen van kinderen.

Er wordt uitgegaan van een beukbreedte van 14 m. Aan de een zijde van de gang liggen de klaslokalen en aan de andere zijde is naast gangruimte een mogelijkheid voor studiehoeken. Het hoogste blok maakt front naar het park.







De School symboliseert de opgaande lijn van studie met een start als kleuter op de begane grond en vervolgens naar boven toe in de richting van de bovenbouw. Op de bovenste verdiepingen is een grotere relatie met het groene park dan aan de voet van het gebouw. Het gebouw wordt gedragen door een woud van smalle slanke kolommen welke in diverse richtingen staan. Aan de achterzijde is ruimte voor speelplaatsen gecreëerd voor de kleinste kinderen.

Aan de noordzijde van de school zal de sportzaal worden ingepast. Het gaat daarbij om een gebouw met ruimte voor drie sport- of gymzalen, aangevuld met ruimtes voor fitness, sauna, etc. Op het dak van de sportzaal is een basketbalkooi geprojecteerd welke bereikbaar is via een buitentrapp. Het gebouw is bovendien uitgerust met een beperkte kantine. Aan het park komt een uitspanning met een op het zuiden gelegen horecaterras. Van de bezoekers van het sportcentrum wordt verwacht dat zij zullen parkeren ter plaatse van de parkeergarage aan de Mechelsesteenweg.







Ad. II

Het pleintje aan de Edegemsestraat wordt als een specifieke stedenbouwkundig element beschouwd. Uitgegaan wordt van een pleinruimte met aanliggende woningen in combinatie met centrumvoorzieningen op de begane grond. De ruimte is rechthoekig en loopt vanaf de Edegemsestraat in een recht lijn in de richting van de nieuw te realiseren parkeergarage aan de Mechelsesteenweg (juist tegenover de ALDI). De ruimte vormt een extra centrumlus en fungeert tevens als toegang naar het park "Oude-God".

Waar bij de hof bij de Heilige Kruiskerk het groen centraal staat, gaat het bij deze ruimte vooral om een stedelijk en formele karakter. Uitgegaan wordt van een woonhof met bedrijfsruimten. Hierbij valt te denken aan kleine dienstverlenende bedrijven, zoals een reisbureau, een uitzendbureau, een makelaar, etc.

In het midden van het pleintje is een bomenlaan opgenomen, waarmee een relatie wordt gelegd met de entree naar het park.

Rondom deze ruimte wordt bebouwing geprojecteerd in drie en vier lagen. Opstaande wanden variërend van 9 en 12 m in verhouding met een dwarsprofiel van 35 m. Uitgegaan wordt van gelede opzet met een rijzige vlakke baksteenwanden in een variërende compositie, overeenkomstig het authentieke beeld van Mortsel. Van belang zijn hierbij overkragende daklijsten.

Halverwege de ruimte is glazen hal geprojecteerd, welke toegang geeft naar het winkelpleintje achter het voormalige gebouw van de St. Lutgardisschool.





Ad III

De tweede helft van de noordvleugel van de St. Lutgardus school wordt, min of meer tot aan de toegang naar het parkeerterrein, afgebroken. De monumentale voorgevel aan het Gemeenteplein zal een commerciële functie krijgen en worden getransformeerd in een openbare voetgangersdoorgang. De poort geeft toegang tot de hof met een breedte van 20 m. De overgang naar het verlengde van hof H. Kruiskerk wordt met een glazen hal van ca. 6 en 10 m hoog.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een winkelgebied met als thema mode en design voorgesteld. Uitgegaan wordt van winkelfuncties en bovenwoningen of winkels in twee lagen. Incidenteel kan als onderdeel van het plaatselijk winkelmilieu een winkel-ondersteunende horecavestiging toegevoegd worden. Het winkelhof vormt een doorgang naar de verlengde hof H. Kruiskerk.





Parkrand





Ad IV (Randbebouwing)

Aan de noord- en westzijde van het parkgebied wordt woonbebouwing geprojecteerd met drie en vier lagen. Aan de noordzijde gaat het om een bebouwingsstrook met twee maisonnettes of drie appartementen boven elkaar. In principe hebben de woningen hun voordeur en adres aan het park. De woningen beschikken over een ontsluitingsweg aan de achterzijde. De weg vormt een onderdeel van een strook van ca. 8 m breed, welke achter de bestaande achtererven van de woningen langs aan de Edegemsestraat wordt doorgetrokken. Onder de woningen is een mogelijkheid voor bijbehorende parkeervoorziening.

Bij het dwarsprofiel van de weg is naast de noodzakelijke ruimte voor in- en uitdraaien, extra ruimte voor langsparkeren en de toegangen naar bestaande achtererven. De woningen kijken met de zuidgevel uit over het park. Vanwege de opzet van een strakke langgerekte wand zullen de buitenruimten van de woningen zich bevinden binnen de wand. De woningen kunnen in verband met privacy en uitzicht worden opgetild ten opzichte van peil omliggende terrein. Aan de voorzijde van de woningen is een pad vrijgehouden waarlangs de woningen bereikbaar zijn. In de gevelwand aan de Edegemsestraat wordt een poortgebouw geplaatst. De doorgang in het poortgebouw ligt in het verlengde van de voormalige ontsluitingsas van het kerkhof.

De zuid-westzijde van het park is eveneens met woonbebouwing voorzien, waarbij uitgegaan wordt van een opbouw met appartementen en grondgebonden woningen met drie lagen. Het parkeren van deze woningen zal geschieden ter plaatse van een parkeercluster dat bereikbaar is vanaf de E. Thieffrylaan.





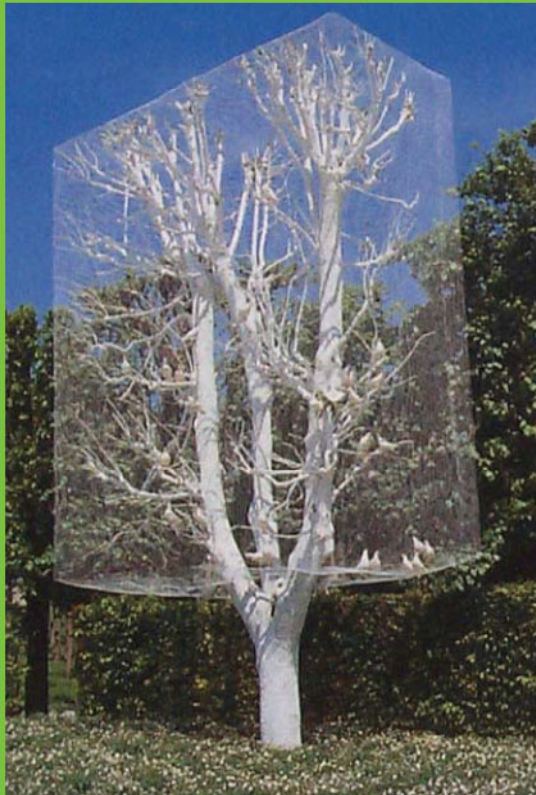
Ad Park Oude God


Park Oude God is ontworpen als een openbaar park, dat voor iedereen toegankelijk is. Dit stelt hoge eisen aan de bereikbaarheid en zichtbaarheid vanuit de omringende wijken. De entrees zijn zichtbaar en uitnodigend. De park(eer)poort aan de Mechelsesteenweg en het poortgebouw aan de Edegemsestraat vormen een stedelijke entree naar het park. "Groene" poorten, ter hoogte van het parkje aan de Heilig Kruiskerk, de Lusthovenlaan en de Edmond Thieffrylaan vormen een royale entree naar het park. De hoofdentrees worden begeleid met een formele bomenlaan.

Hier betreed je een ander domein, park Oude God een omsloten park, een gemeenschappelijke zone.

De randgebouwen zijn zo gerangschikt dat ze de ruimte van het park versterken. Zij transformeren de groene "achterkant" tot levendig park. Zij begrenzen het park, geven het park een aangename schaal en toveren de diffuse rafelige achterkanten om tot een voorkant.

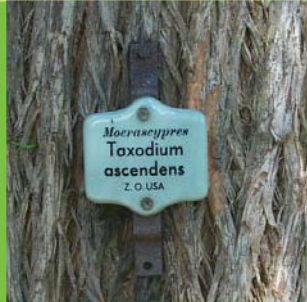
De school maakt zich als randgebouw los van zijn omgeving, omsluit het plein, stapelt zich op tot boven het park. Er ontstaat een overdekte ruimte onder het gebouw en een weidse ruimte met een prachtig uitzicht over het park. De school is het centrum van het leven in wijk en buurt en park, het ligt centraal, is een herkenningspunt in de stad en presenteert zich naar de buitenwereld als een open en uitnodigend gebouw. Een school die zowel introvert als extravert kan zijn, die ruimte biedt voor de groep en het individu, voor intimiteit en gezamenlijkheid. Een school die flexibel is, formeel en informeel kan zijn.



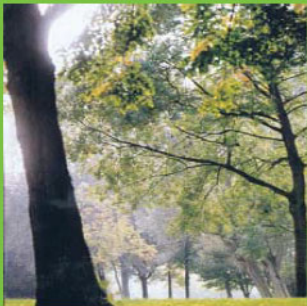
 Grote diversiteit aan bomen

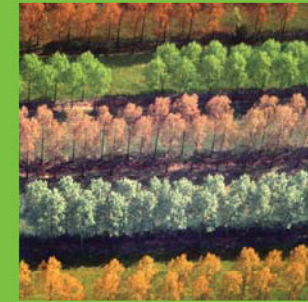
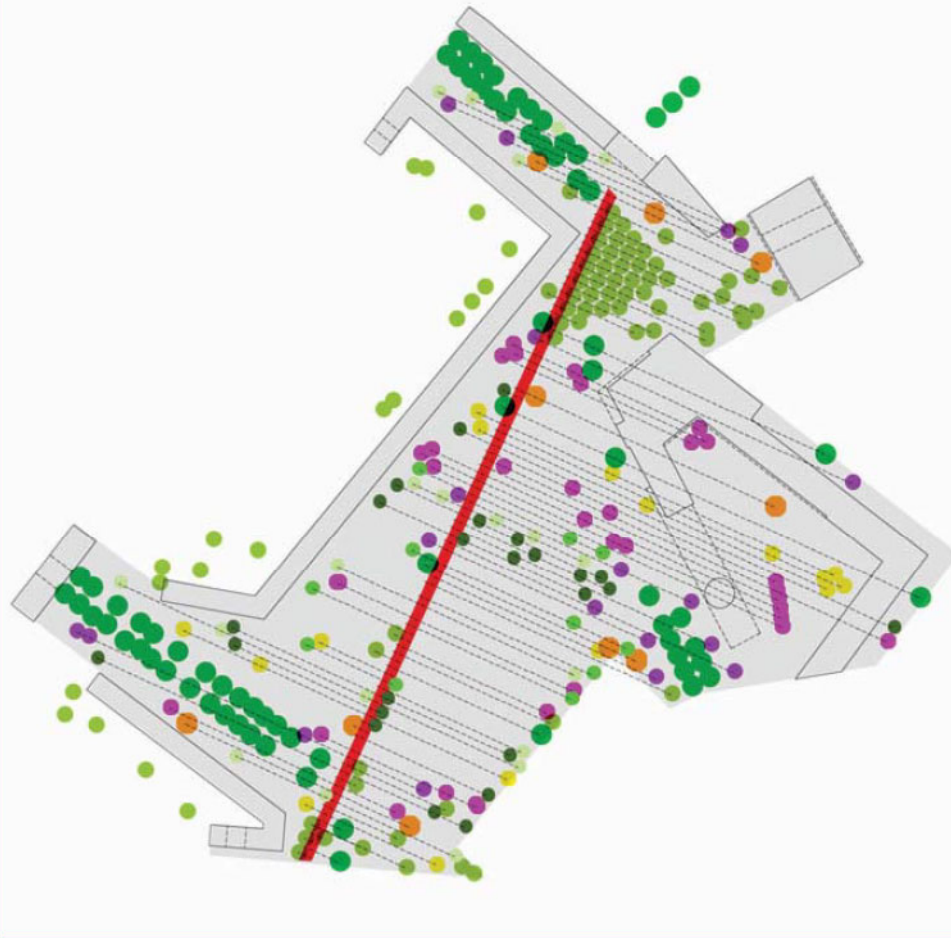
Park: arboretum





Het park wordt bevolkt door bewoners, leerlingen en docenten. Door jong en oud, door groot en klein maar ook door plant en dier. Talrijke soorten bomen bezoeken het park. Een mixed salade van bomen. Forse volwassen bomen naast jonge pas geplante bomen. Door het planten van diverse, speciale en zeldzame bomen wordt het park een bijzondere verzameling bomen; een **arboretum**, aantrekkelijk voor bomenliefhebbers van Mortsel en ver daarbuiten. De "bewoners" van het park leveren een bijdrage aan de bomenbibliotheek. Zo kunnen de leerlingen van de scholencampus bomen planten en krijgen de omwonenden elk een parkboom in hun tuin. En om het park snel te laten bevolken door mens en dier krijgt elke nieuwe bewoner naast een eigen huis en een vogelhuis met adres aan het park. Park Oude God, waar bomen oud worden en kinderen opgroeien.





Lijst van bomen

- Alexis l. carnea**, *Stille postbush* (Stille postbush)
Grote boom, tot 25 m, met opvallende gele bloemknoppen. De vruchten komen in oktober.
- Alexis glaberrima**, *Stille postbush*
Kleinere boom, tot 15 m, met opvallende gele bloemknoppen. De vruchten komen in oktober.
- Betula pendula**, *Witte berk*
Inheemse boom, tot 12 m, met opvallende takken en witte bast, geschikt voor de droge gronden.
- Pinus sylvestris**, *Grove den*
Inheemse naaldboom, tot 30 m. De boom heeft een overvloedige geschiedende schors.
- Platanus occidentalis**, *Platanus*
Grote boom, tot 30 m, met grote bladeren en in het najaar hangende vruchtbladen. De boom lost in de herfst veel bladeren af die de straat bedekken.
- Prunus avium**, *Zwarte kers*
Inheemse boom, tot 10 m, bloeit in april met witte bloemen. De boom heeft een roestbruine bast, die herfstkleur in rood of geel.
- Filix tomentosa**, *Wolvenbui*, *Wolvenbui*
Grote hoge boom, tot 25 m, met witte bloemen in juli. Bladeren groen met een witte achterzijde. De soort heeft geen of weinig kind aan 'vrouwen'. Deze cultuur heeft een regelmatig rechte stam.

Soorten die ter afschrikking worden geplant:

- Acer campestre**, *Spierboom*
Inheemse boom, tot 8 m. De boom heeft een gepuncteerd bast en kleine bladeren die in de herfst geel of oranje worden.
- Acer pseudoplatanus**, *Groene esdoorn*
Grote hoge boom, tot 30 m. Bloeit in mei met lange en grote bloemen die naar rood verkleuren in de herfst.
- Amelanchier lamarckii**, *Krentenboom*
Heester of kleine boom, tot 8 m. De bloemen zijn wit en hangen in trosjes bijeen in mei. De vruchten zijn zwart en worden in augustus. De bladeren verkleuren in de herfst naar rood.
- Cornus sibirica**, *Tamara kerfboom*
Grote hoge boom, tot 20 meter, met witte vruchten. De herfstkleur is geel tot bruin.
- Crataegus mollis**, *Heester*
Inheemse heester met witte vruchten in oktober.
- Fagus sylvatica**, *Groene eik*
Grote boom tot 30 m, met witte vruchten.
- Fraxinus excelsior**, *Groene esdoorn*
Grote boom, tot 30 m, met kleine bladeren en in het najaar hangende vruchtbladen. De vruchten zijn wit en hangen in trosjes bijeen in mei. De vruchten zijn zwart en worden in augustus. De bladeren verkleuren in de herfst naar rood.
- Malus domestica**, *Appelboom*
10-15 m hoge boom, tot 10 m. Bloeit in april met witte bloemen. De vruchten zijn wit en worden in september, oktober of november geel.
- Salix alba**, *Witte salix*
Inheemse boom tot 12 m. De bladeren zijn wit en rood. De vruchten die bij zijn in september, zijn te gebruiken voor pijn.

Bomenpad



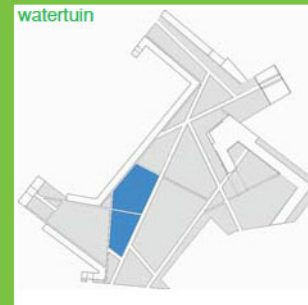
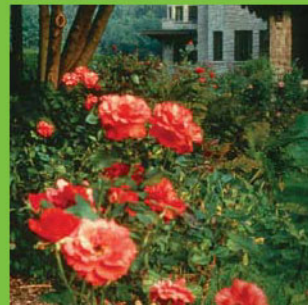
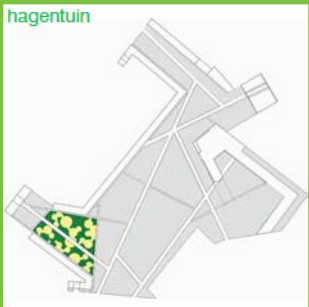
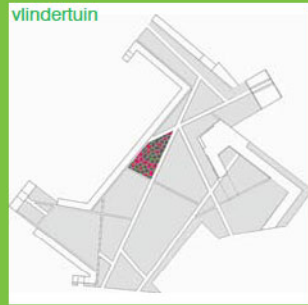


Zerkenpaden



Een gevarieerd lijnenspel van **zerkenpaden** doorkruist het gebied. Ze verbinden en begrenzen een verscheidenheid aan tuinen. Ze leiden je naar en door het park, accentueren zichtlijnen, bieden ruimte voor elke bezoeker; passant, bewoner en leerling. Ruimte voor fietser en voetganger, skater en rolator. De paden bestaan uit elementen van 2 bij 1 m1. Als ruimtelijk element, variërend in maat en hoogte, geven ze de mogelijkheid om te verblijven of te passeren, om op te zitten of over te lopen, om aan te wonen en mee te spelen. De elementen zijn op sommige plaatsen voorzien van een "gravure". Zo biedt het bomenpad informatie over de bomen in Park Oude god. Om de 4 meter staat de latijnse naam van een boom in een "zerk" gegraveerd.





Rhododendrontuin

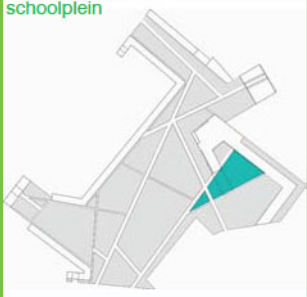


speelweide

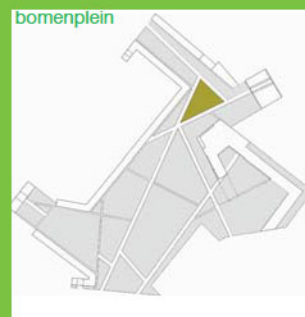


Onder de bomen wordt speelruimte geboden voor jong en oud, voor rust en vertier, voor studie en spel. Het lijnenspel vormt verschillende vlakken. De **parkvloer** bestaat uit een kleurrijk tapijt van verschillende "materialen"; de verschillende tuinen. Uitnodigende vloeren en minder toegankelijke vloeren. Een hagentuin, een vlindertuin, een rozentuin, een Rhododendrontuin, een speelweide, een schoolplein, bomenplein en een watertuin krijgen een plek in het park.

schoolplein



bomenplein



De achtererven krijgen een groen karakter. Hoge hagen en begroeide muren omsluiten het park met een weelderige rand. Van rafelige rand tot **groene parkrand**. De muren begroeien met klimplanten, zoals; kamperfoelie, clematis en hедера's. De hagen variëren in hoogte en breedte, aangepast aan de omgeving waarin ze staan. Ze worden samengesteld uit meidoorn, sleedoorn en rozenbottel: stevige inheemse beplanting die verleidelijk is voor kleine vogels en insecten, die hier een schuilplaats en voedsel vinden.



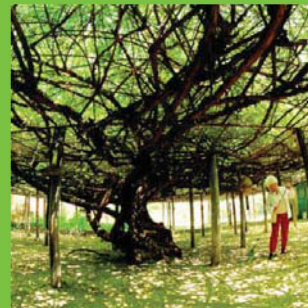
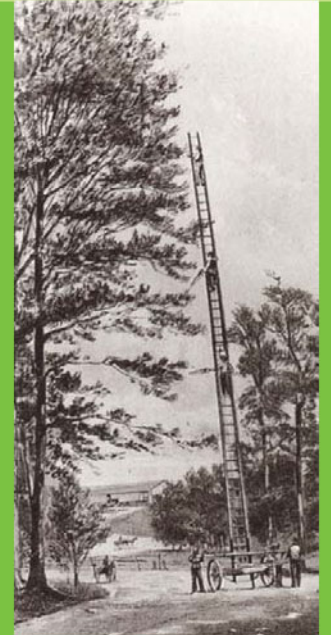


Een reeks speciaal voor Park Oude God ontworpen **meubilair** geeft karakter aan het terrein.

Het meubilair speelt in op de karakteristieken van het park en zijn gebruikers. Zo kan sport en spel en het Arboretum aanleiding geven tot de vormgeving van het meubilair. De bank "hakblok" geeft alvast een indruk. De bomen geven maat aan het park, bieden beschutting voor de gebruiker en een educatieve aanleiding. Verspreid door het bos biedt het hakblok een gelegenheid om te zitten. Schommels en hangmatten hangen verspreid in het park, zowel in als om de school.

De bestaande lichtmasten krijgen een plek aan de voet van het sportweide. In de verdere uitwerking van het park kan het meubilair uitgebreid worden met verlichting, fietsenstalling, prullenbakken en het hekwerk.





Colofon

Voor het opstellen van dit studieplan voor het gebied "Oude God" van Morsel is in KuiperCompagnons een werkgroep gevormd. In de werkgroep zijn de disciplines vertegenwoordigd die betrokken zijn bij de opzet van het studieplan.

De leden van de werkgroep zijn:

Wytze Patijn: supervisor / architect

Igor Banusic: ruimtelijk ontwerper

Helene van Doorenmolen: ruimtelijk ontwerper

Ray Lanswijer: stedenbouwkundige

Marnix Vink: landschapsarchitect

Grafisch ontwerp, KuiperCompagnons;

Marjan Veen