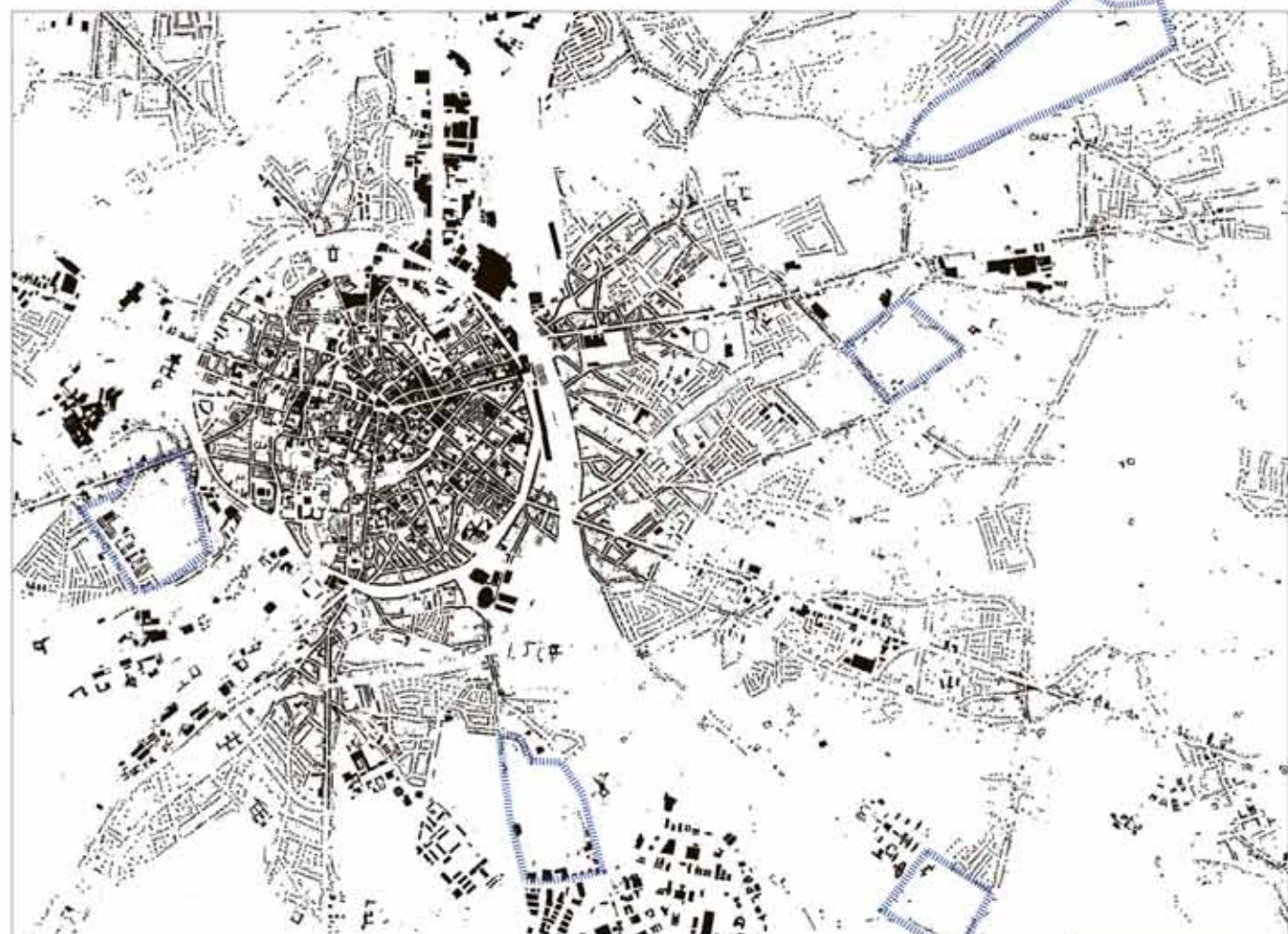




Woonsuitleidingsgebieden rond Leuven



Latente vormen rond Leuven

OFFICE Kersten Geers David Van Severen
Bureau Bas Smets
Bas Princen
Milica Topalovic
Bart Verschaffel
3E
Project²

56

57

team_05

De Vlaamse verstedelijking bestaat uit een ongebreidelde aaneenschakeling van onvoltooide bovenmaatse bouwblokken. Dit voorstel zet de toekomstige woningbouw in om deze bestaande verstedelijking én de onderliggende landschappelijke structuren te recupereren binnen een regionale en landschappelijke strategie. Een aantal overmaatse bouwblokken worden afgewerkt en zuigen de demografische groei op. Hun compacte woonontwikkelingen omsluiten een stuk gedeeld landschap, terwijl ze het omliggende landschap van verdere verstedelijking vrijwaren. Het landschap wordt zo vertrekpunt voor een nieuwe vorm van collectiviteit.

Het bovenmaats bouwblok

Het Vlaamse verstedelijkte territorium wordt gekenmerkt door een agrarisch ontsluitingspatroon dat is 'versteend' tot 'bovenmaatse bouwblokken'. Zowel

de 20ste-eeuwse gordels rondom onze steden als het verstedelijkte tussengebiet hebben zich geënt op dat patroon, bij gebrek aan eigen adequate stedenbouwkundige modellen. Het bovenmaats bouwblok is dus alomtegenwoordig en vormt de conditie bij uitstek om nieuwe vormen van collectief wonen in en met het landschap te onderzoeken.

Deze ontwerpstudie herkent een aantal 'latente vormen' in het tussengebiet die een alternatief kunnen bieden voor het bouwen in de onaangesneden woonuitbreidingsgebieden rond steden en dorpen, en stelt voor om een aantal er van op strategische plekken in het landschap (voedselproductie in stadsrand, overstromingsgebied, enz.) te verdichten.

Door deze onafgewerkte, verknipte of gefragmenteerde bouwblokken te verdichten en te versterken, wordt nieuw landschap aangemaakt en wordt omliggend landschap vrijgemaakt. Het stuk landschap binnenin het bovenmaats bouwblok wordt collectief door de bestaande landschapsstructuren te versterken, en door een 'casco' te ontwikkelen dat het landschap tot een collectieve voorziening of programma transformeert. Hier worden sportterreinen, landbouwactiviteiten

VERDICHTEN VAN LATENTE VORMEN

Rond en tussen de compacte stadskernen zien we dat Vlaanderen is verstedelijkt door langs en tussen landelijke wegen te bouwen. De dense bouwblokken in de binnenstad dijen uit tot overmaatse bouwblokken in het verstedelijkte landschap. Deze ontwerpstudie onderzoekt hoe de aanstormende demografische groei en verdichting zich verhoudt tot deze latente vormen van de bestaande verstedelijking.

HET BOVENMAATS BOUWBLOK
ALS STRATEGIE

Daar waar de verstedelijking zo ver is gevorderd dat een latente vorm ontstaat, wordt het bovenmaats bouwblok een ontwikkelingsstrategie. Als een deel van het verstedelijkte landschap biedt het mogelijkheden voor verdere verdichting, voor de organisatie van een lokaal warmtenetwerk, voor lokale voedselproductie, en voor een hoogwaardige ontspanningsinfrastructuur.

Het bovenmaats bouwblok koppelt woonontwikkeling aan het maken van landschap. De gerichte verdichting van de bestaande verstedelijking maakt een stuk landschap tot centrale, collectieve en recreatieve ruimte, én vrijwaart het omliggende landschap van verdere verstedelijkingsdruk.

58

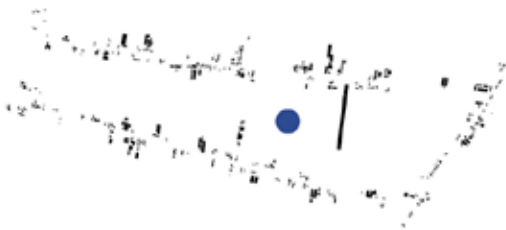
59

A
De latente vorm als vergelijkbaar element in het landschap maar met meer potentieel



180 woningen à 2,5 woningen/ha
uitbreidbaar tot 1500

B
1500 woningen als minimummaat voor een lokaal warmtenetwerk

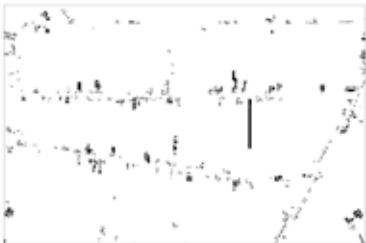


C
Verbouwbare landbouwgrond als toekomstig potentieel voor biomassacentrales



220 ha is voldoende voor 1500 woningen

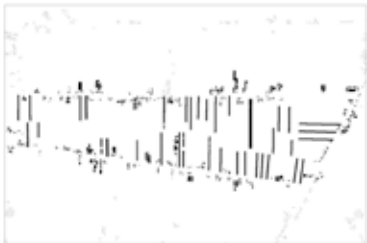
D
Ontspanningsinfrastructuur op maat



bestaande bebouwing



te realiseren verdichting



toekomstige bebouwing



waterhuishouding



landschap en landbouw



landschappelijke structuur



bestaande paden



nieuwe voorzieningen



plan voorzieningen toekomst



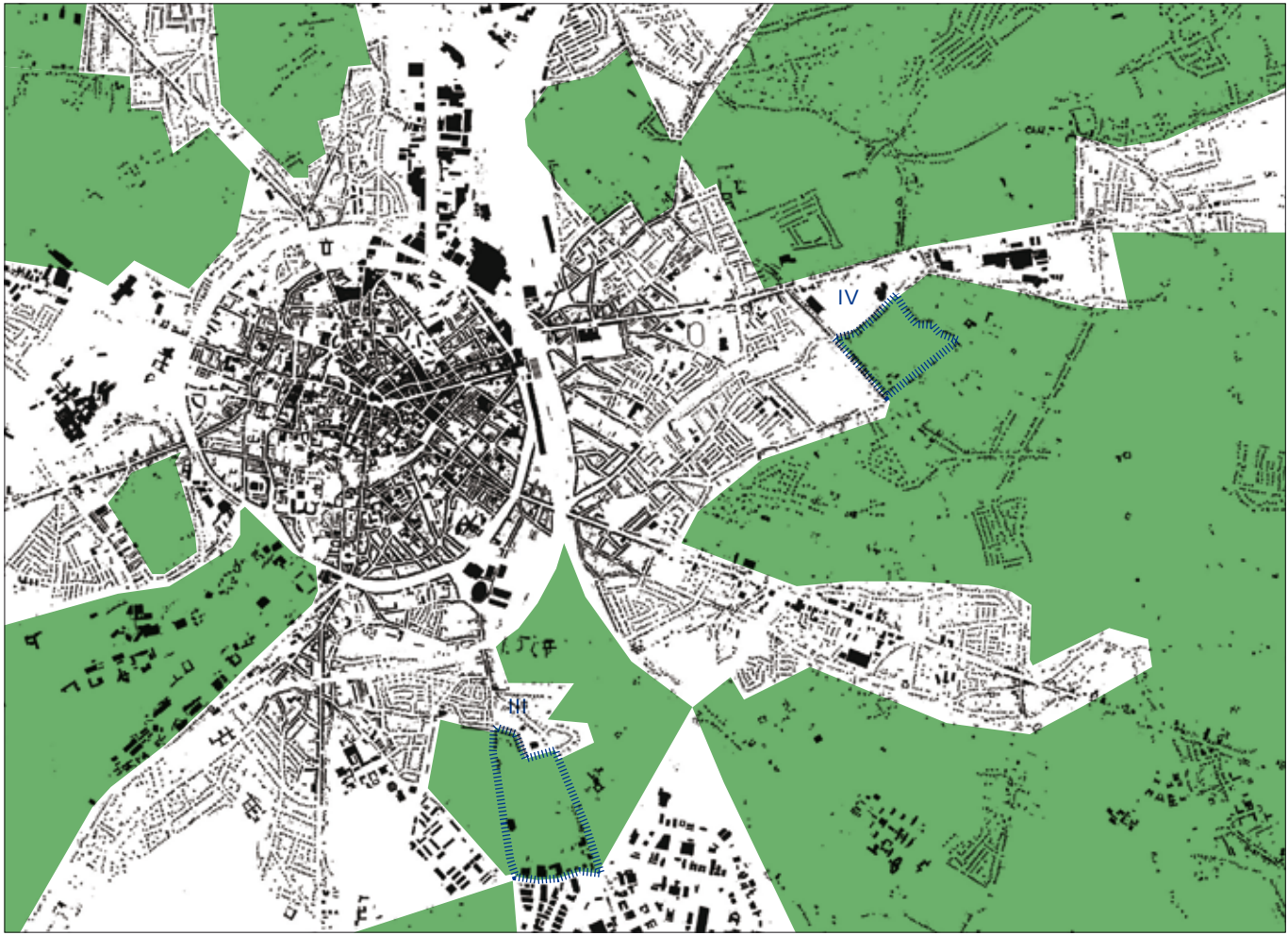
Oppervlakte: 1000 ha
Biomassaproductie: 300 ha

Totale ingreepsoppervlakte: 120 ha, waarvan:

Woningen: 20 ha - Woningen: 80 ha (1000 won.)
Kantoren: 10 ha - Parking: 0 ha (2400 p.)

1/10.000

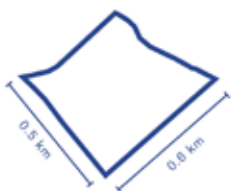
500 100 m



Representatief stedelijk gebied Leuven



1



2

POTENTIES OPZOEKEN

In de rand van Leuven bevinden zich locaties waar lokale voedselproductie een sterke opgang kent, terwijl de verstedelijking op een andere plek de open ruimte nog steeds bedreigt. In plaats van te willen kiezen tussen stad en landschap, vragen deze plaatsen om een nieuwe synergie tussen stad en landschap.

(1) Het bovenmaats bouwblok huisvest vandaag 50 wooneenheden, en heeft het potentieel voor 250 wooneenheden extra.

(2) Het bovenmaats bouwblok huisvest vandaag 50 wooneenheden, en biedt ruimte voor 150 extra wooneenheden.

60

61

en natuurlijke structuren op elkaar afgestemd en toegankelijk gemaakt via een recreatief netwerk van wegels en paden, geënt op bestaande water- en groen-structuren.

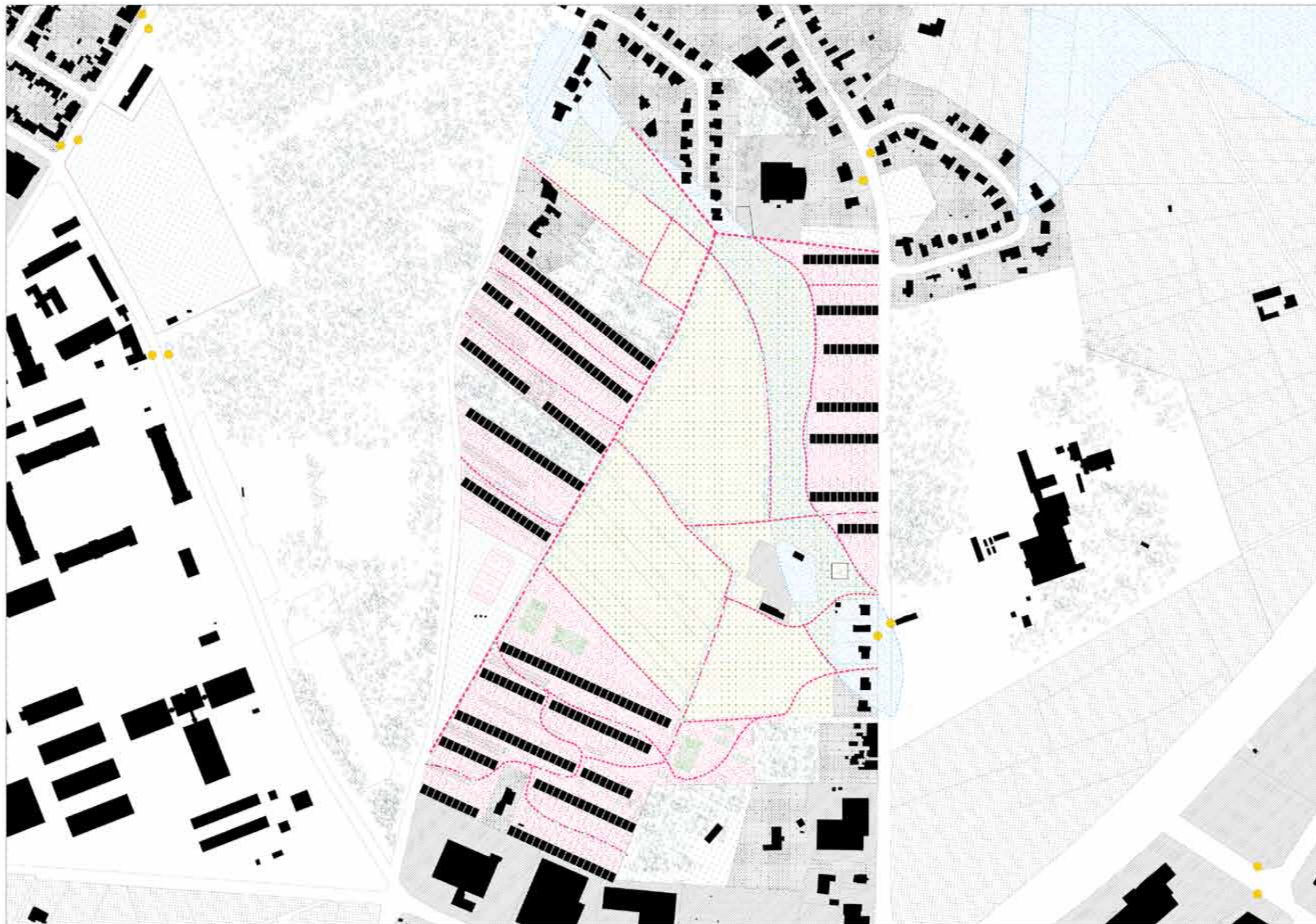
Deze typisch landelijke, gedeelde ruimtes, ‘wegels’ en ‘erven’, vormen het raamwerk voor een sterke verdichting. Ze zijn een alternatief voor een openbare ruimte die volledig is afgestemd op de auto, en voor de gekende openbare ruimte van de stedelijke kernen. Ze vormen een collectieve ruimte die is aangepast aan het wonen in het landschap en krijgen in het bovenmaats bouwblok een hernieuwd belang als veilig netwerk voor voetgangers en fietsers.

Verschillende typologieën van verdichting zijn mogelijk binnen het overmaats bouwblok. In een eerste versie worden de percelen achter de bestaande woningen ontsloten en ingericht als een veld voor individuele bouwvolumes. Ze vormen een collectief erf dat aantakt op de wegelstructuur. In een ander voorstel wordt de bestaande perceelstructuur gebruikt om geschakelde rijwoningen te ontwikkelen, dwars op de hoofdweg en ontsloten via een eigen wegel. Ook worden hogere dichtheden met geschakelde en gestapelde types ontwikkeld, terwijl het parkeren wordt gegroepeerd in parkeerhavens in het gedeelde gebied.

Met de verdichte bovenmaatse bouwblokken worden ook energetisch efficiënte woonprojecten gerealiseerd. Een gemeenschap van 1500 woningen blijkt de ideale maat om de energievoorziening te centraliseren en de energieproductie te optimaliseren ten opzichte van de vraag. De buurtboiler verwarmt door middel van een lokaal warmtenet de nieuwe woningen op korte, en ook de bestaande woningen op lange termijn. De biobrandstof wordt lokaal geteeld als grassen, riet, wilgen of populieren.

De principes van het bovenmaats bouwblok – woonverdichting en het maken van een collectief landschap waarin recreatie, productie en waterberging hand in hand gaan leiden – tot het vrijwaren van een landschappelijkheid die in gangbare verkavelingsmodellen volledig geconsumeerd wordt. De stad blijft zo in contact staan met het landschap waarin ze is ingebed. Er ontstaat een stedelijk woonmilieu dat de hang naar groen vertaalt van de eigen tuin naar een gedeeld landschap. Ook wordt ingezet op synergieën. Energie en warmte kunnen uitgewisseld worden met een aanliggende kmo- en bedrijvenzone. Wie een woning betreft in de nieuwe wijk participeert ook in de ‘zelfplukboerderij’, een boerenbedrijf met lokale bewoners als aandeelhouders die zelf hun eigen groenten komen oogsten. Eerder dan een steriel park wordt het landschap een domein voor actieve recreatie en lokale voedselproductie.

Elk van deze ingrepen realiseert een nieuwe vorm van collectiviteit, en maakt de structuur van het Vlaamse landschap opnieuw toegankelijk. Het collectief maken van de binnengebieden en het vrijwaren van het omgevende landschap zijn hierbij de sleutels. Het bovenmaats bouwblok neemt zo zijn verantwoordelijkheid op ten opzichte van het landschap. Op termijn zouden enkele goed geschakelde bovenmaatse bouwblokken de geprojecteerde woonbehoefte van een hele regio kunnen opvangen, waarbij bestaande woon(uitbreidings)gebieden rondom kernen gevrijwaard zouden kunnen worden en de ‘verappartementing’ van het dorp tegengegaan. Het maken van een collectief landschap op maat van de 21ste eeuw laat op die manier ook toe het cultuurlandschap van dorp, wegel, erf, weide en akker in een stedelijke context terug op te waarderen.



- Bebouwing
- ▨ Landbouwgebied
- ▨ Weenerf
- ▨ Lokaal landbouwgebied
- ▨ Lokale landbouw woning
- Bestaande sportinfrastructuur
- ▨ Nieuwe sportinfrastructuur
- ▨ Bomen
- ▨ Recent overstroomd gebied
- Bushaltes

Leuven Heverlee 1/5.000

250 50 0 m

Oppervlakte: **160 ha**
Lokale landbouw: **9 ha**
Totale ingreepoppervlakte: **14 ha**, waarvan
300 woningen

Versie geschakelde woningen



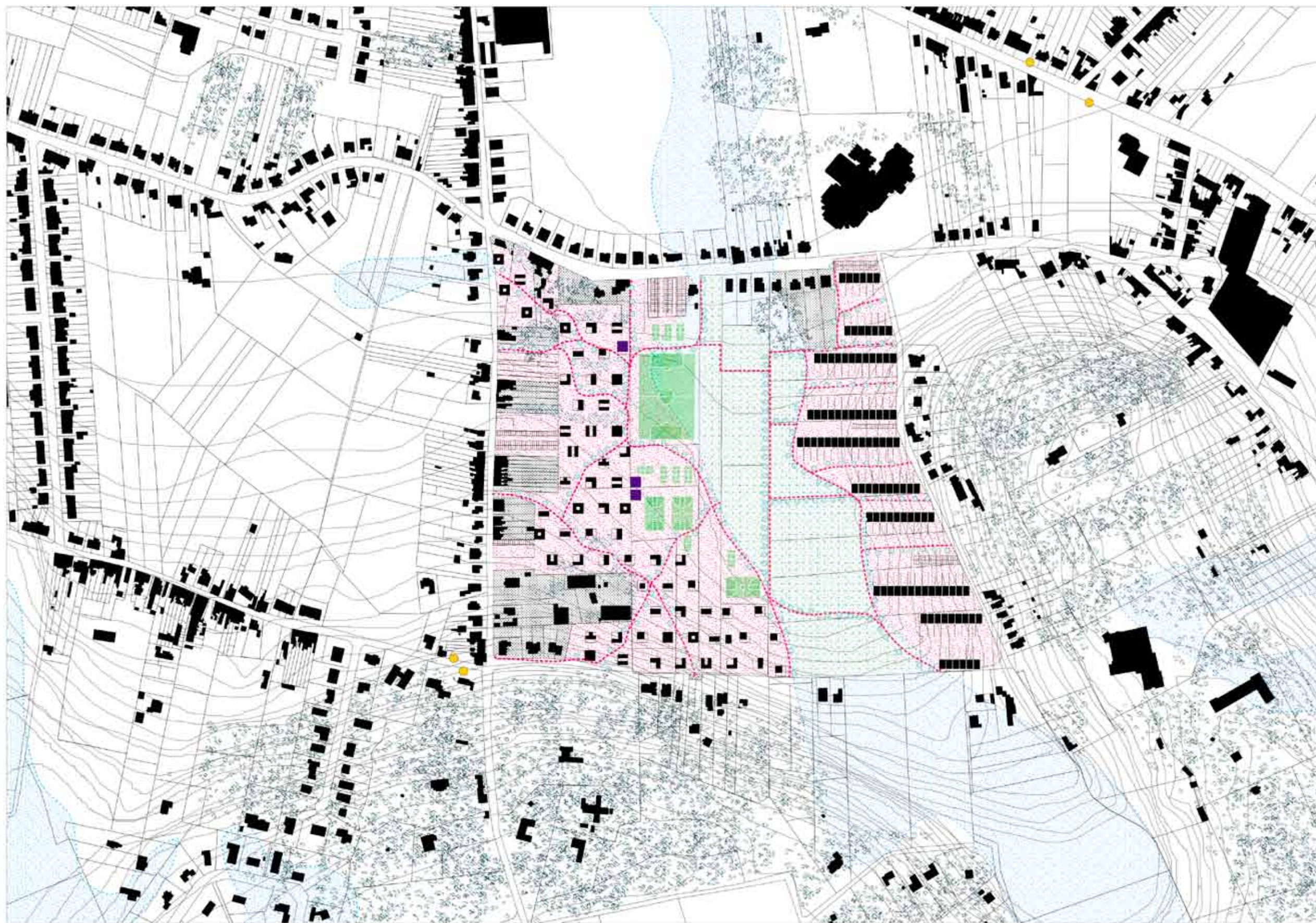
LANDSCHAP MAAKT VERDICHING MAAKT LANDSCHAP

Het defensief beschermen van landschappelijke structuren, overstroomingsgebieden of gebieden voor lokale voedselproductie tegen de verstedelijkingsdruk, is in de recente geschiedenis weinig succesvol gebleken. Vanuit het landschap inzetten op verdichting en een gerichte verstedelijking kan de open ruimte vrijwaren. Zo kan het collectief wonen een deel van het landschap tot interieur maken, om wat er buiten ligt in zijn waarde te versterken.

p. 62-63
Bovenmaats bouwblok Leuven
Heverlee
—
p. 66-67
Bovenmaats bouwblok Leuven
Kessel-Lo



zicht versterkt door
voetganger en fietsen



-  Bebouwing
-  Niet-gegroespeerd
-  Biomassa energ
-  Kantoorruimte
-  Wegels
-  Bomen
-  Sportinfrastructu
-  Recent overstroom
-  Biomassateeltgebi
-  Bestaande verkan
-  Landbouwgebied
-  Parking
-  Wateroppervlakke
-  Bevoelingskanale
-  Bushaltes

Leuven Kessel-Lo 1/5.000

Oppervlakte: **160 ha**
 Lokale landbouw: **6 ha**
 Totale ingreepoppervlakte: **13 ha**, waarvan
160 woningen

250 50 0 m

Combinatie van urban villas en geschakelde woningen