

GROOTHUISDONK

WONEN OP MAAT IN EEN DIVERS
POLDERLANDSCHAP



004108
VERREBROEK, BEVEREN

2UW
2DVW.EU

POSAD MAXWAN
strategy x design

DE GROOTHUISWIJK IN BEWEGING

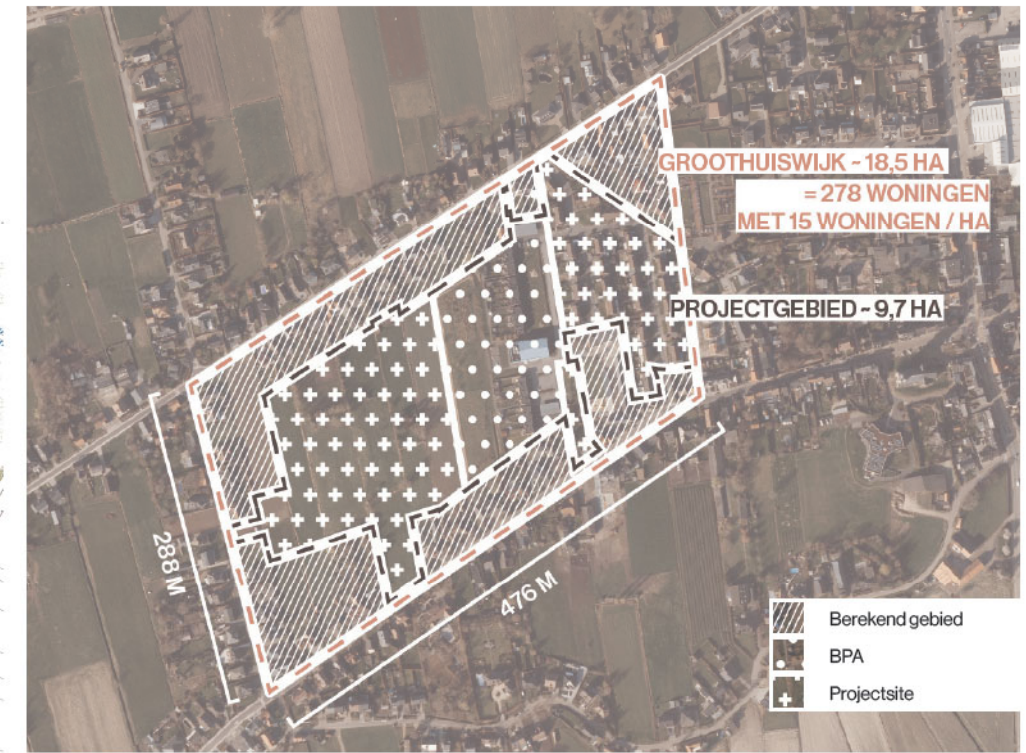
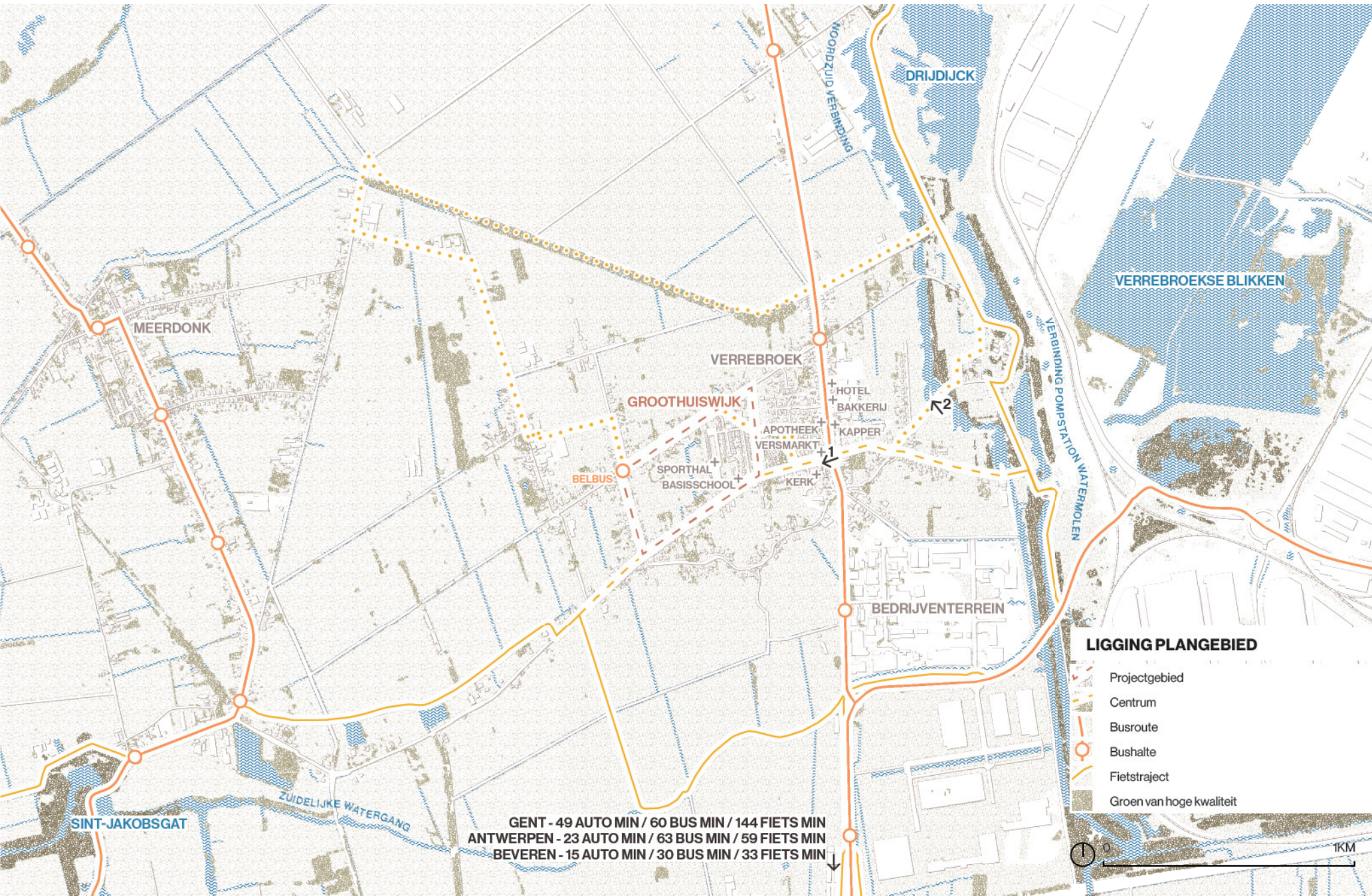
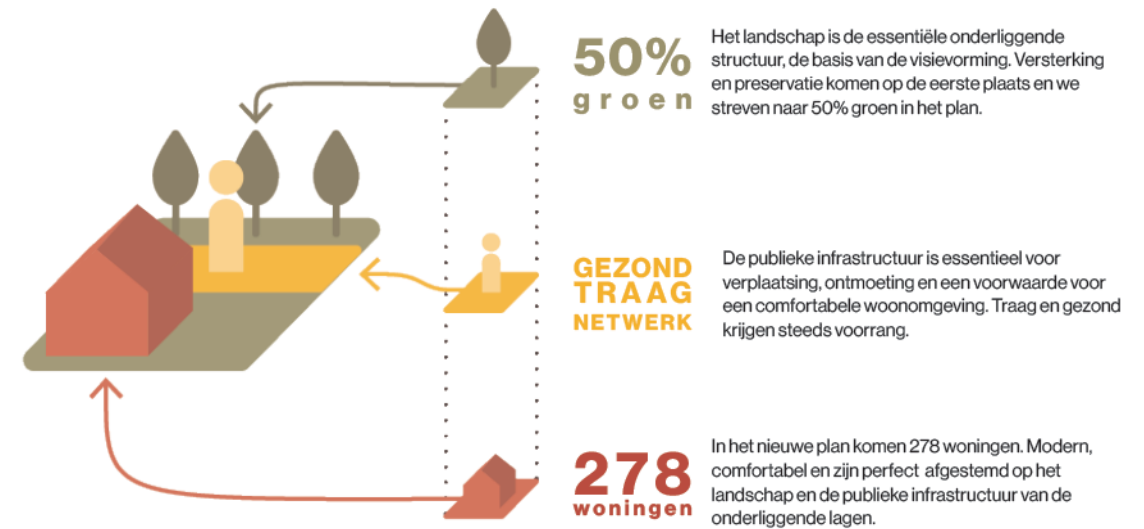
Het plangebied is gelegen in de Groothuiswijk in gemeente Beveren vlak onder de Nederlandse grens, tegen de Antwerpse haven aan en langs de E34 tussen Antwerpen en Gent. De wijk bevat een woonuitbreidingsgebied in een voormalig agrarisch poldergebied dat nu ingesloten grasland is. GMH Beveren heeft de ambitie om in dit gebied bijkomende sociale en betaalbare woningen te realiseren die voldoen aan huidige kwaliteitseisen om zo woningzoekenden beter tegemoet te kunnen komen. De inplanting van de nieuwe woningen dient te gebeuren op een manier dat het open karakter van het binnengebied gewaarborgd blijft en een maximaal duurzame inrichting van de site mogelijk is.

De projectsite is een binnengebied omzoomd met grote kavels met grote vrijstaande woningen. Een deel van het plangebied is reeds bebouwd met halfopen rijwoningen, deze sociale huurwoningen zijn inmiddels aan vernieuwing toe. Als onderdeel van een recent BPA werden 20 woningen gebouwd met parkeren en groen.

Het studiegebied is 18,5 ha groot, met een dichtheid van 15 woningen per hectare komt dat neer op zo'n 278 woningen. Met aftrek van bestaande woningen is er ruimte voor ongeveer 150 nieuwe woningen. Er mogen bijkomend 20% sociale huurwoningen ten opzichte van het totaal

worden gebouwd en van de nieuwe woningen mag 20% bestemd zijn voor betaalbare koop (bescheiden wonen), de rest van de woningen is bestemd voor de sociale koop.

De site is dicht bij Antwerpen gelegen, maar wordt gescheiden door de Schelde en het havengebied waardoor reistijd richting Antwerpen vrij lang is, zo'n 25 minuten in de wagen of een uur op de fiets. Na de realisatie van de fietssnelweg zou deze reistijd af kunnen nemen. Het dichtstbijzijnde station ligt in Beveren, op het traject tussen Gent en Antwerpen en de dichtstbijzijnde stad is Sint Niklaas op ongeveer 40 minuten fietsen. Met de wagen zijn de verbindingen beter gezien de aansluiting op de E34. Wel direct binnen fietsbereik is het groenblauwe buffergebied gelegen tussen de haven en de gemeente waar verschillende recreatieve wandel- en fietsroutes te vinden zijn. De site ligt ook dicht bij het centrum van het dorp rondom het kerkplein en de Kieldrechtselaan op zo'n 5 minuten wandelen, hier vindt men lokale voorzieningen zoals supermarkten en busverbindingen. Het kerkplein en de nabijgelegen pastorietaan zijn momenteel de meest voornamelijk openbare ruimten in het dorp.



Het plangebied is gelegen in woonuitbreidingsgebied, in een ingesloten binnengebied achter een rij vrijstaande huizen. Een deel van het gebied is reeds ingevuld met woningen en een deel als bos. Verder staan er een school en een sporthal



1. Het kerkplein langs de Kieldrechtselaan vormt het centrum van het dorp



2. Natuur en wandelgebied dat een groene buffer vormt tussen Verrebroek en het havengebied

HISTORISCH POLDERLANDSCHAP ALS INSPIRATIE

Verrebroek is ontstaan op een zandrug langs de rivier de Verre. Hierdoor is het landschap anders dan een typische polderlandschap en spreekt men ook wel over een 'donkenlandschap'. Een 'donk' is een zanderige verhoging in het landschap. De zandgronden van Verrebroek waren minder vruchtbaar dan de kleigronden die zijn gelegen in de directe omgeving. Doordat deze grond minder vruchtbaar is, was meer bewerking nodig. Dit leidde tot langgerekte smalle percelen omzoomd met bomen. Deze langgerekte smalle percelen zijn nog steeds zichtbaar in het huidige Verrebroek. Het dorp heeft zich voornamelijk uitgebreid aan de linten, waardoor open midden gebieden zijn ontstaan. Waaronder de Groothuiswijk Site.

We willen verder bouwen op de historische structuren van de langgerekte smalle percelen, zoals ook zichtbaar zijn op de Ferrariskaart van 1777. Deze verkaveling geeft het gebied een eigen identiteit en zegt iets over de ontstaansgeschiedenis van het landschap van Verrebroek. De Groothuiswijk site is op dit moment grotendeels een landbouwgebied wat besloten is door de lintbebouwing van Verrebroek.

Grenzend aan de sporthal is in 2018 een Geboortebos aangeplant voor kinderen. Hier wordt terug gegrepen op een oude traditie, waarbij bomen aangeplant worden bij de geboorte van een kind. In het bos zijn ook verschillende struiken aangeplant door de verenigingen uit het

dorp. Een andere belangrijke groene ruimte in het dorp is de publieke tuin van de pastorie. Deze besloten, maar openbaar toegankelijke tuin is voor voetgangers met een pad verbonden met de begraafplaats.

Verrebroek krijgt zoals veel Vlaamse dorpen eens in de zoveel tijd te maken met wateroverlast door hevige regenval. Het plangebied bestaat uit lemig zand en licht zandleem, twee bodemtypes die overstromingsgevoelig zijn. Delen van het project gebied zijn dan ook ingekleurd als mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Een intelligente manier van met hemelwater om te gaan is vereist. Bij de opmaak van het plan is dan ook veel aandacht besteed aan de waterdoorlatendheid van de ondergrond en het voorzien van wadi's om waterinfiltratie op de site mogelijk te maken.

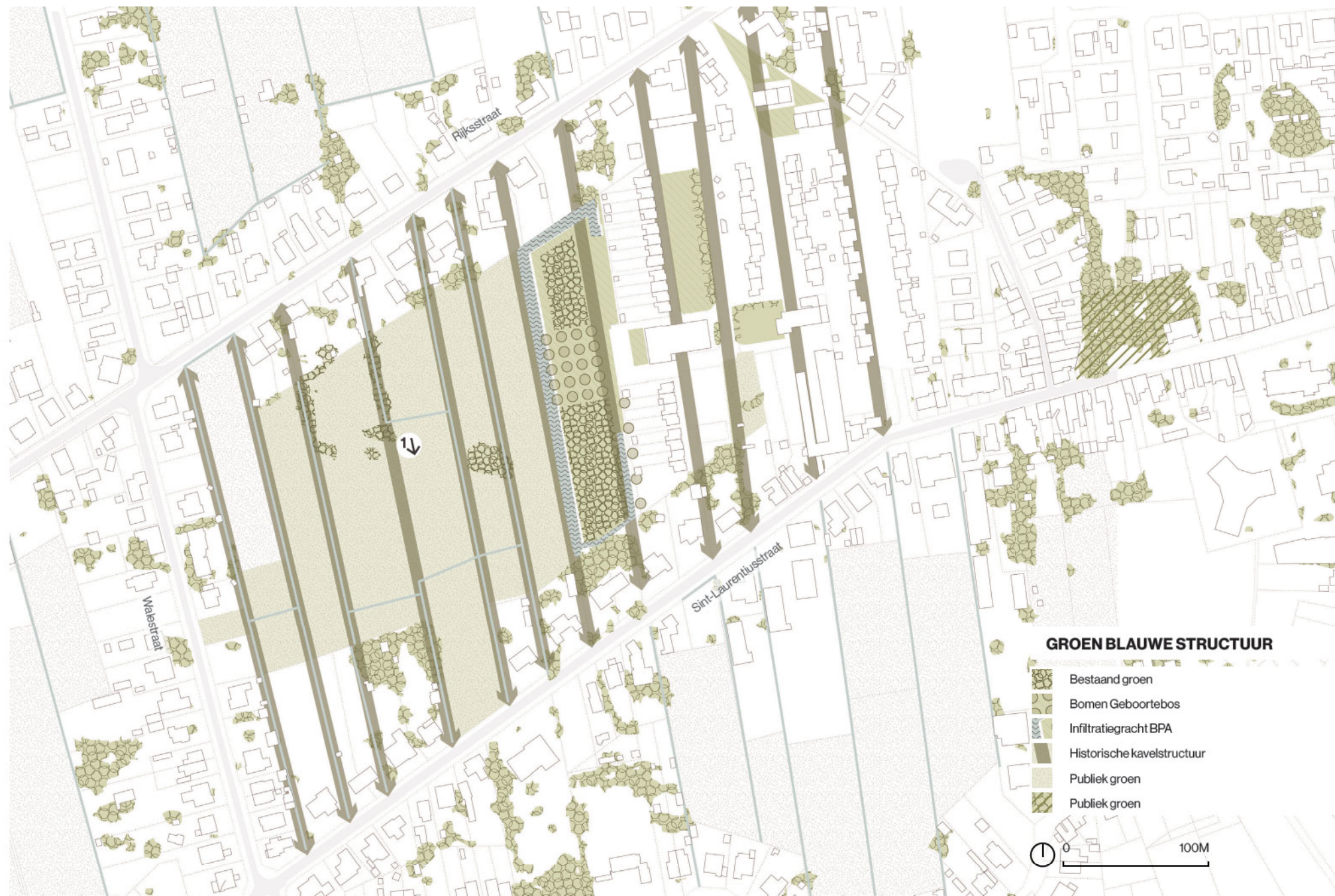


Het plangebied bestaat voornamelijk uit lemig zand



Wateroverlast komt voor aan de west en noordkant

- Matig droge zandbodem met humus
- Lemige zandbodem met humus
- Matig natte licht zandleembodem
- Matig natte lemig zandbodem met humus
- Mogelijk overstromingsgevoelig
- Effectief overstromingsgevoelig



GROEN BLAUWE STRUCTUUR

- Bestaand groen
- Bomen Geboortebos
- Infiltratiegracht BPA
- Historische kavelstructuur
- Publiek groen
- Publiek groen



Het poldergebied is van oudsher opgedeeld in langgerekte percelen. Deze lijnen bepalen nog altijd te structuur en zijn te herkennen in de groenstructuur



1. Het binnengebied vandaag de dag. Overwegend grasland, soms gebruikt bijvoorbeeld als hobby weide

VERKNOPEN EN AANVULLEN VAN BESTAANDE NETWERKEN

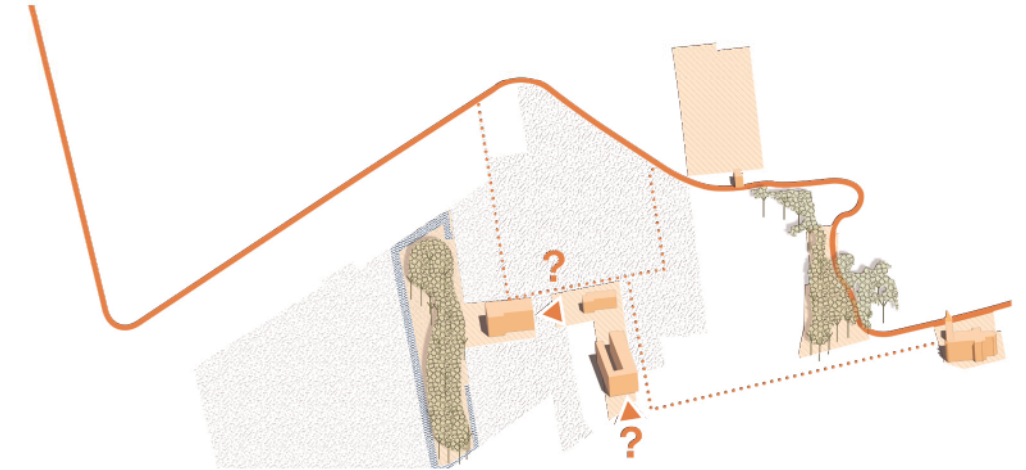
De Groothuiswijk wordt begrensd door de Rijkstraat aan de noordkant, de Sint-Laurentiusstraat aan de zuidkant en de Walestraat aan de westkant. Aan de oostkant ligt het centrum van het dorp met het kerkplein op 5 minuten wandelen.

Het reeds bebouwde deel van het woonuitbreidingsgebied wordt aan twee kanten ontsloten voor autoverkeer, met een ingang aan de Sint-Laurentiusstraat en een tweede aan de Rijkstraat. Via deze twee routes zijn de oudere sociale woningen bereikbaar die vrijwel allemaal parkeren op eigen oprit of in de garage. Ook twee burenen net buiten het plangebied maken gebruik van deze wegen om de woning te bereiken.

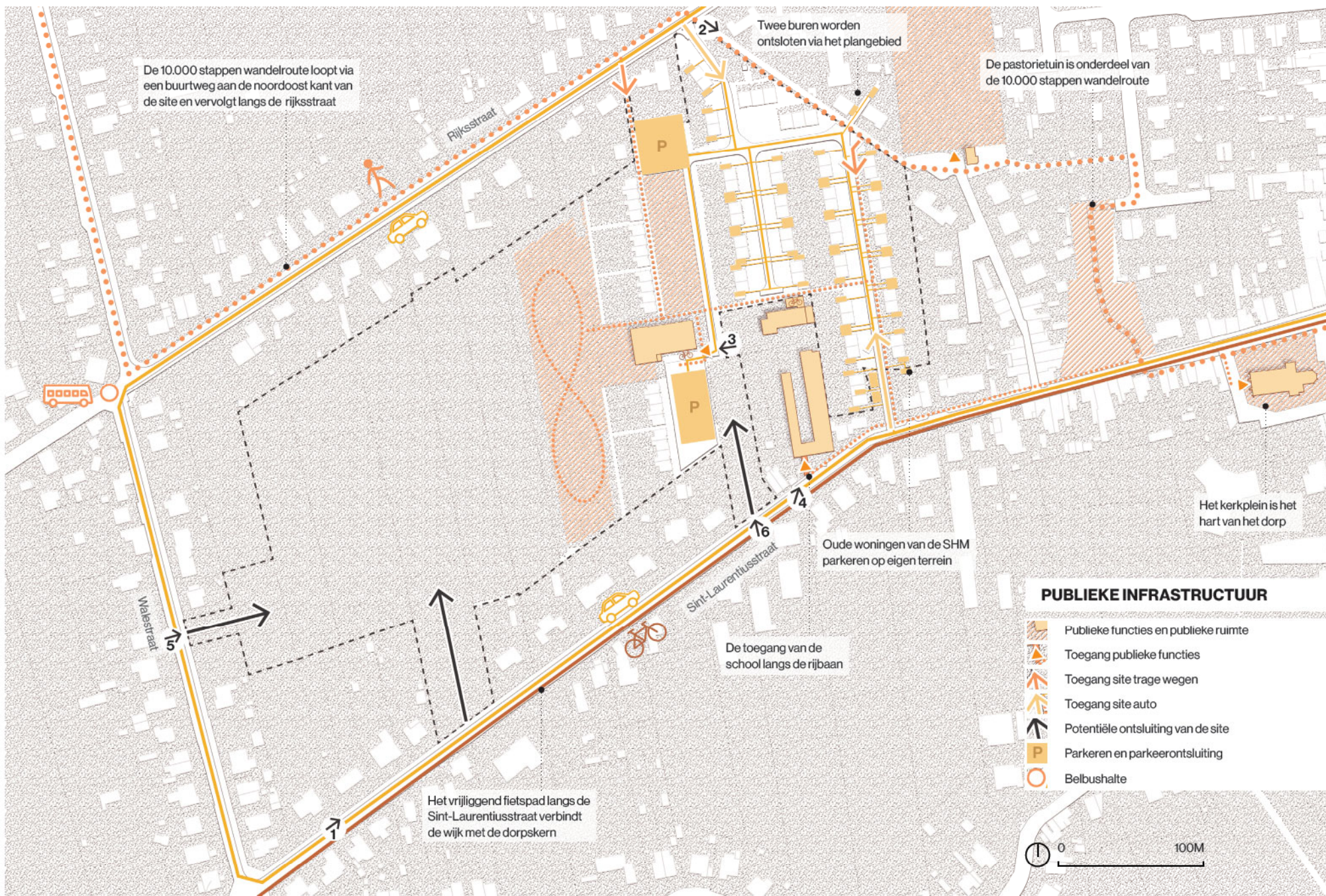
Voor de nieuwere woningen, onderdeel van het BPA, is parkeren collectief opgelost op twee parkeerterreinen. Een deel van deze plaatsen is ingericht voor de bewoners als gebouwde carports die zijn verkocht samen met de sociale koopwoningen en appartementen. De overige plaatsen in de openbare ruimte worden gebruikt voor de sporthal, bezoekers en de school. Fietsers maken gebruik van het vrijliggende fietspad (1) aan de Sint-Laurentiusstraat. De geplande realisatie van fietssnelweg Zelzate-Antwerpen zal de bereikbaarheid voor fietsers verder vergroten. Op de site zelf is een passage voor fietsers midden in de Berkenboomstraat die leidt naar de fietsenstalling van de school en de sporthal.

De noordoostelijke grens van het terrein wordt gedefinieerd door een smalle buurtweg (2). Deze is onderdeel van de 10.000 stappen wandelroute die langs de grenzen van de site loopt en het terrein via de pastorietaan met het kerkplein verbindt. Langs deze route richting het centrum is ook de begraafplaats gelegen. Het is mogelijk langs deze route het centrumgebied te bereiken zonder de hoofdwegen te gebruiken. Met name voor kinderen zijn deze trage en veilige verbindingen van grote waarde.

De sporthal (3) en het Geboortebos maken niet direct onderdeel uit van deze trage route. De hoofdingang van de school (4) is gelegen langs de Sint-Laurentiusstraat. De relatie van de school met het binnengebied en de sporthal is wat onduidelijk. De eigendomsstructuur van het projectgebied met een aantal percelen die direct aan de weg grenzen, biedt potentie om de relatie tussen het binnengebied en de wijk, met name voor trage weggebruikers te verbeteren. Het lege perceel langs de Walestraat (5) en de twee aan de Sint-Laurentiusstraat (6) bieden mogelijkheden voor nieuwe ontsluitingen en doorsteken doorheen het gebied. In het dorpscentrum bevindt zich ook een busverbinding met bussen naar Antwerpen Linkeroever, Sint Niklaas, Kieldrecht, Doel en Kallo. Ook is er een belbushalte in de noordwestelijke hoek van het plangebied.



In de Bestaande trage structuur van de wijk wordt de school ontsloten vanaf de straat. Ook de sporthal is geen duidelijk onderdeel van een veilige trage structuur. In het nieuwe plan zou een autoluwe route door het binnengebied alle functies in de wijk met elkaar kunnen verbinden op een manier dat mensen eenvoudig hun weg weten te vinden.



1. Rijbaan met vrijliggend fietspad richting de dorpskern langs de Sint-Laurentiusstraat



2. Buurtweg vanaf de Rijkstraat richting de dorpskern



3. de entree van de sporthal richting de woonwijk



4. De formele ingang van de school langs de Sint-Laurentiusstraat



5. Toegang naar de site vanaf de walestraat





6. Toegang vanaf de Sint-Laurentiusstraat aan de zuidkant met de sporthal in de verte

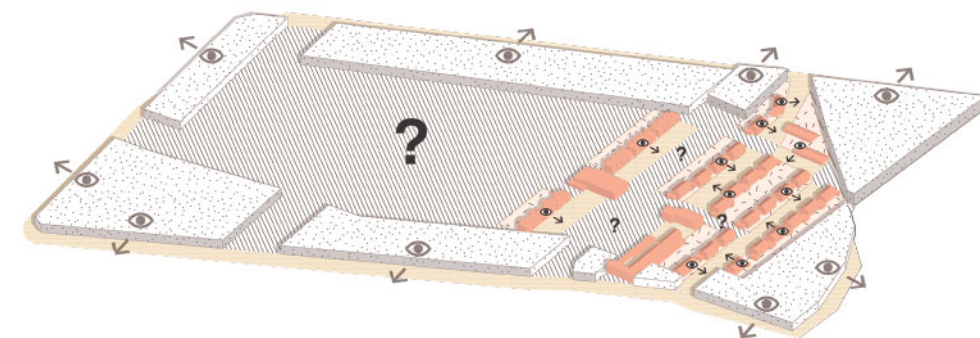
RENOVATIE OF SLOOP-NIEUWBOUW?

De meeste woningen in de groothuiswijk zijn vrijstaand op grote percelen en georiënteerd richting de omliggende wegen. Het binnengebied grenst aan de achtertuinen van deze woningen. De structuur en oriëntatie van de bestaande sociale woningen in het binnengebied is minder eenduidig. De halfopen woningen aan de Berkenboomstraat vormen min of meer bouwblokken met aangrenzende burens. Aan de Pastoor Jasparsstraat zijn de oude woningen echter met de tuin richting het nieuwe publiek domein gekeerd. De seniorenbungalows op hun beurt staan met de rug naar de entree van de wijk via de Hoeve van Carena. Deze onduidelijke oriëntatie zorgt voor een gefragmenteerd beeld en een verminderde leesbaarheid van de wijk. De huidige bebouwing in het binnengebied kan worden opgedeeld in 4 soorten woningen. De meest recente toevoeging zijn de 20 woningen aan de Pastoor Jasparsstraat (1). Die zijn een onderdeel van het BPA. Het betreft 12 eenheden van type 3/5 in privaat bezit en 8 stuks die momenteel sociaal worden verhuurd. Deze woningen hebben een energieverbruik van 282 kWh/m², met de doelstelling van 100 kWh/m² tegen het jaar 2050 zal er ooit wel gerenoveerd moeten gaan worden. Maar voorlopig voldoen deze woningen aan de eisen van vandaag. Het Geboortebos aan de achterzijde van de woningen is onderdeel van de ontwikkeling en bevat de infiltratie- en buffervoorziening voor de woningen, de sporthal en het parkeerterrein. Van het tweede type zijn een drietal stuks gerealiseerd aan de zuidentree (2) van de wijk. De bouwkundige staat is oké, maar er is geen gedetailleerde informatie beschikbaar.

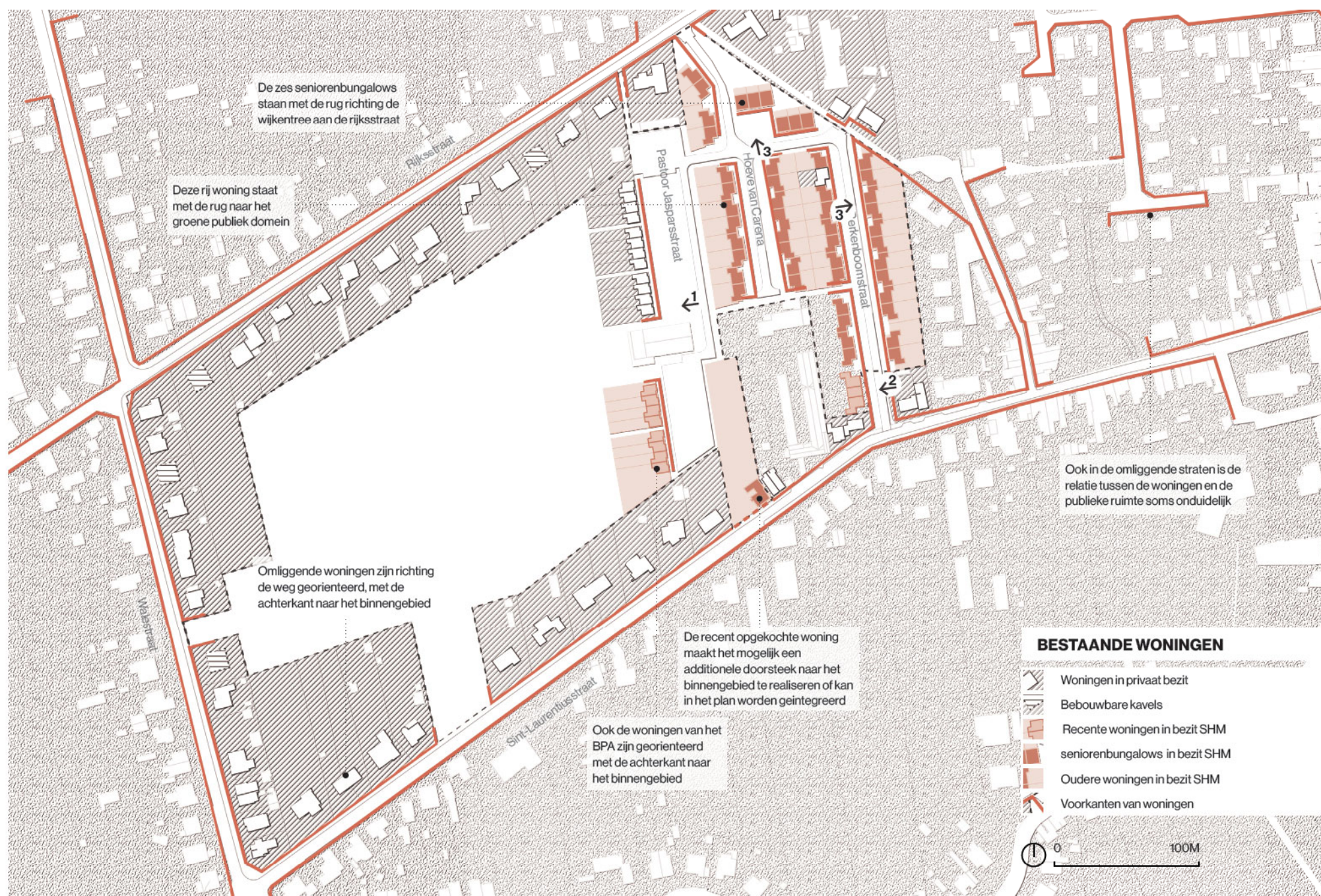
Van het derde type (3) zijn 44 stuks gerealiseerd waarvan 1 in privaat bezit. De drie slaapkamer woningen zijn ouder en hebben een energieverbruik van 306 kWh/m². Dit komt omdat zij deels zijn gerenoveerd en voorzien van o.a. Hogerendementsbeglazing. Volgens het energieprestatiecertificaat is het mogelijk deze woningen volgens de normen te renoveren door het plaatsen van bijkomende isolatie, het vervangen van het verwarmingssysteem en het installeren van zonnepanelen. De 6 seniorenbungalows (4) aan de noordentree hebben twee slaapkamers en een theoretisch energieverbruik van 377 kWh/m². Ze zijn in slechte bouwkundige staat.

Bij de keuze tussen renovatie of sloop-nieuwbouw is de bouwkundige staat van de woningen echter niet het enige aspect waar rekening mee wordt gehouden. Meer diversiteit in woningtypen kan voor een meer gebalanceerde en levendige wijk zorgen. Daarnaast zijn er bij sloop-nieuwbouw mogelijkheden om de structuur van de wijk aan te passen en meer ruimte voor publiek, groen en water te reserveren. Ook is renovatie vaak duur, kost het veel tijd en is het resultaat niet altijd optimaal. De huidige woningen met ieder een eigen garage nemen veel ruimte in beslag. Dat kan in het geval van sloop-nieuwbouw compacter opgelost worden. Hierdoor zijn enorme ruimtewinsten te halen die ons in staat stellen meer ruimte in te richten voor natuur, water, sociale interactie en voor de realisatie van een meer autoluwe wijk.

-  Ongeadresseerde ruimte
-  Actieve straten
-  Woningen en tuinen onderdeel van het plangebied



De huidige structuur van de wijk is opgebouwd uit open linten gericht op de omliggende straten. Ook de nieuwe woningen van het BPA zijn met de achterkanten gericht op het binnengebied. Ook in het reeds bebouwde deel van de wijk zijn er een aantal ongedefinieerde ruimten zoals de passage tussen school en sporthal, een aantal hoeken en de parkeerterreinen. Dit maakt de wijk minder leesbaar en zorgt ervoor dat toezicht vanuit bewoners minder evident is. Hierdoor kan overlast of vandalisme een probleem worden.



1. Nieuwe woningen Pastoor Jasparsstraat
20 stuks, energieverbruik van 282 kWh/m², parkeren in carport, enkel achtertuin



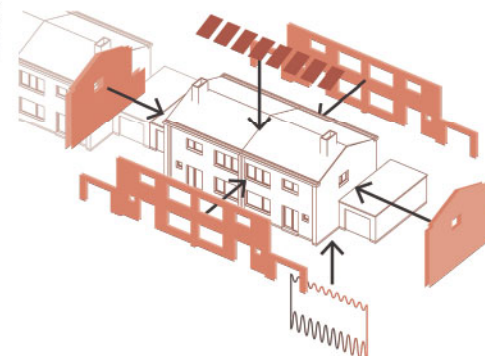
2. Woningen entree Berkenboomstraat
3 stuks, onbekend energieverbruik, eigen garage, voor en achtertuin



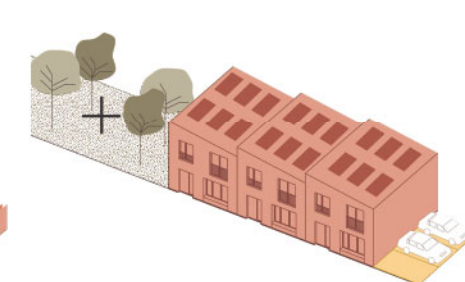
3. Het standaardtype
44 stuks, energieverbruik van 306 kWh/m², eigen garage, voor en achtertuin



4. Seniorenbungalow
6 stuks, energieverbruik van 377 kWh/m², geen parkeervoorziening, voor en achtertuin



Zonnepanelen, geothermie en isolatie maken de woningen langer bruikbaar



Sloop-nieuwbouw levert bredere winsten op langer bruikbaar

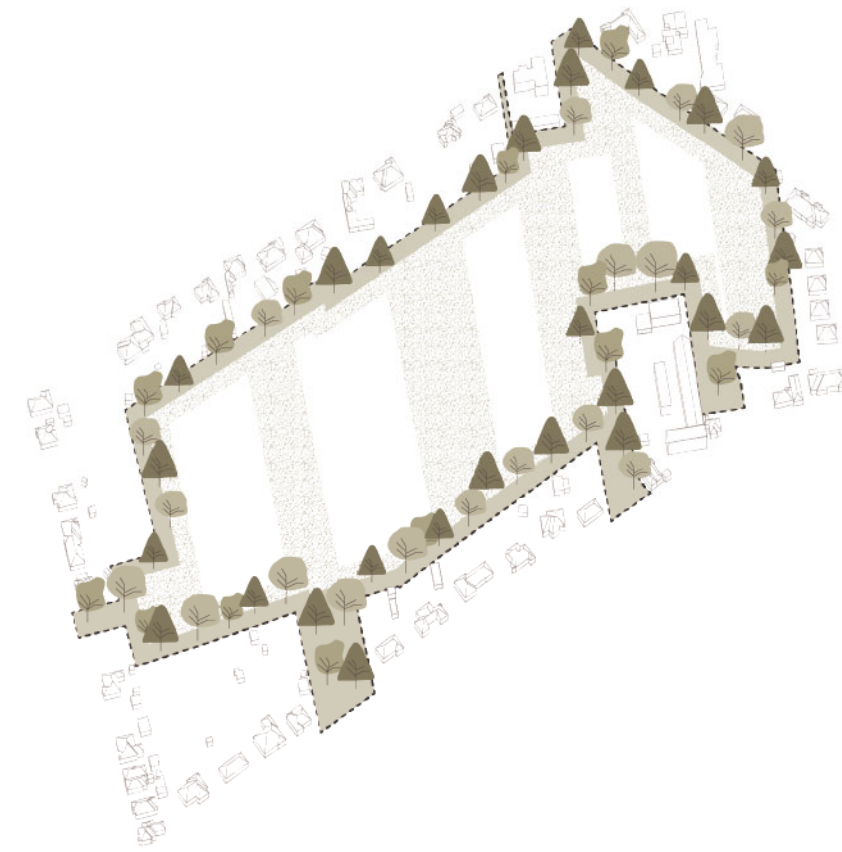
BEBOUWD EN ONBEBOUWD

CONCEPTEN VOOR DE NIEUWE WIJK



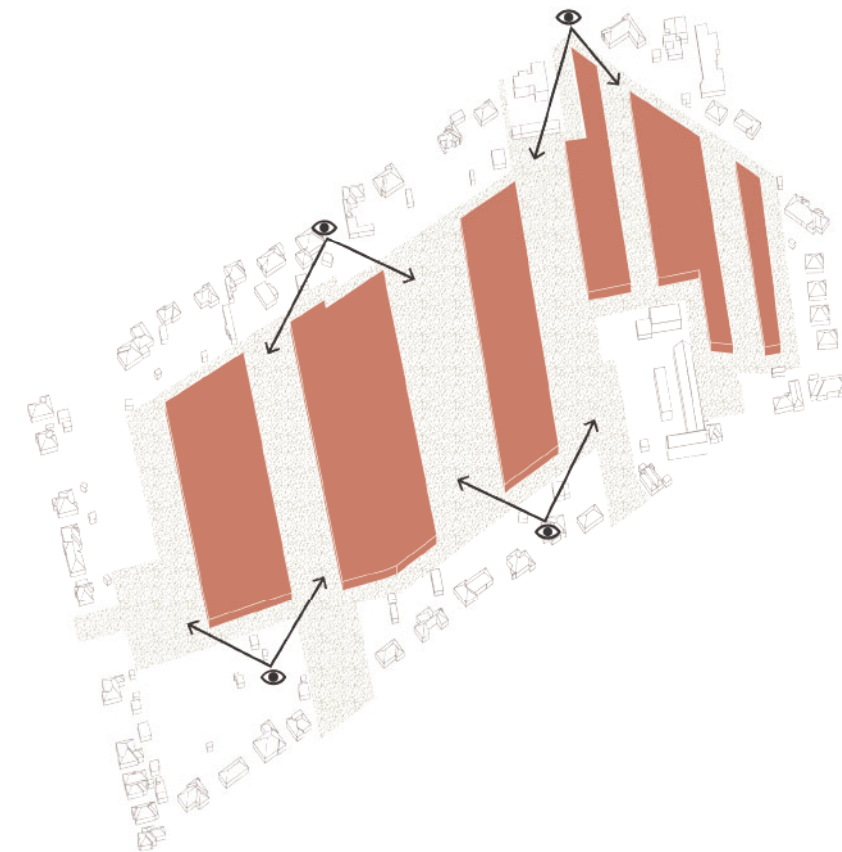
EEN NIEUWE LAAG VOOR DE GROOTHUISWIJK!

De eerste laag van het masterplan is de oudste laag: de historische polderstructuur met zijn langgerekte percelen. De historische perceelsgrenzen delen het projectgebied op in verticale stroken. Eén van deze stroken is het groene Geboortebos. Door deze structuur verder te zetten, ontstaat een serie van groene stroken. Dit uitgangspunt voor de basisstructuur zorgt ervoor dat ongeveer 50% van het plan voor groen en open ruimte behouden blijft en dus onbebouwd. Deze groene basis garandeert het behoud van het karakter van het open landschap in het gebied en zorgt ervoor dat er volop ruimte blijft voor natuur, water, biodiversiteit en ontspanning. De bestaande groenfragmenten in het gebied zullen zoveel mogelijk bewaard worden en geïntegreerd in het nieuwe masterplan.



WELKOM IN HET BOS! EEN ECOLOGISCHE VERBINDING EN GROENE BUFFER

De tweede laag van het plan is een aaneengesloten groene rand rondom het gebied. Deze structuur zorgt voor de verbinding van de groene stroken waardoor de ecologische waarde van het groen netwerk wordt vergroot. Het vergroot het habitat van de diersoorten en zorgt dat plantensoorten zich kunnen ontwikkelen en verplaatsen. Naast deze ecologische functie vormt de rand een zachte overgang richting de burens. Door voldoende afstand te houden worden nieuwe woningen en publieke ruimte ingepast met respect voor de burens en worden de achterzijden van de tuinen netjes in het plan verwerkt. De breedte van de groene rand ligt tussen de 12 en 24 meter en is op zijn smalst dus 12 meter breed. Dit is voldoende voor enkele volgroeide hoogstammige bomen.

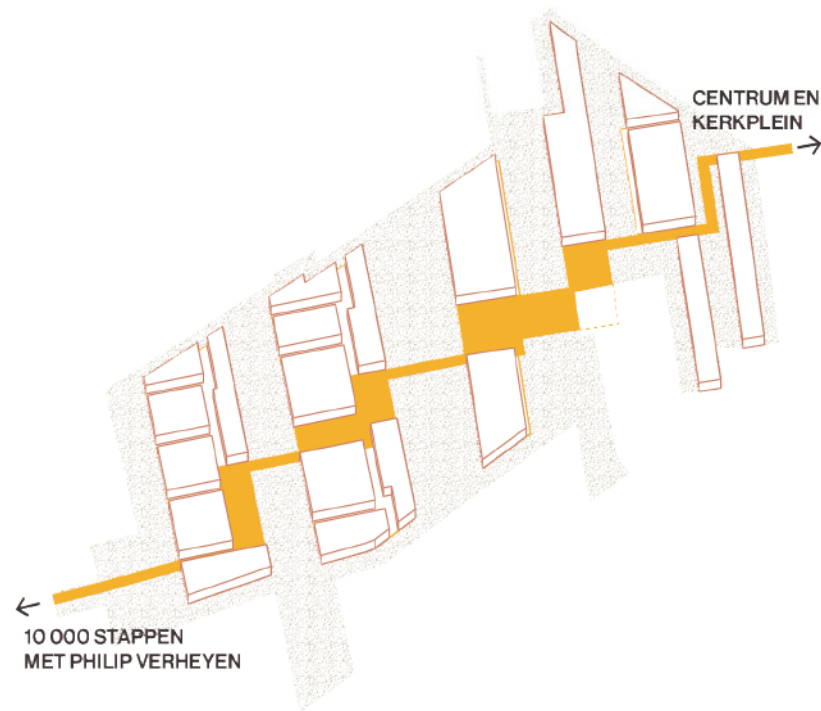


WIJDS ZICHT VOOR IEDEREEN DOOR VOORTZETTING VAN BESTAANDE STRUCTUUR

De structuur van de bestaande bebouwing vormt eveneens een serie van stroken. De eerste twee aan weerszijden van de Berkenboomstraat en een derde van de nieuwe bebouwing aan de Pastoor Jasparsstraat. De bijkomende nieuwe bebouwing zal een plaats krijgen door ze in te passen in de negatieve ruimte die overblijft tussen de groene stroken. Er ontstaat een heldere structuur waarbij bebouwde en groene stroken elkaar afwisselen. Dit zorgt ervoor dat iedere toekomstige woning grenst aan de open ruimte die kenmerkend is voor het gebied. Tevens zorgt dit ervoor dat alle burens zo altijd een zicht behouden over de open ruimte.

NIEUWE PLEKKEN EN VERBINDINGEN

CONCEPTEN VOOR DE NIEUWE WIJK



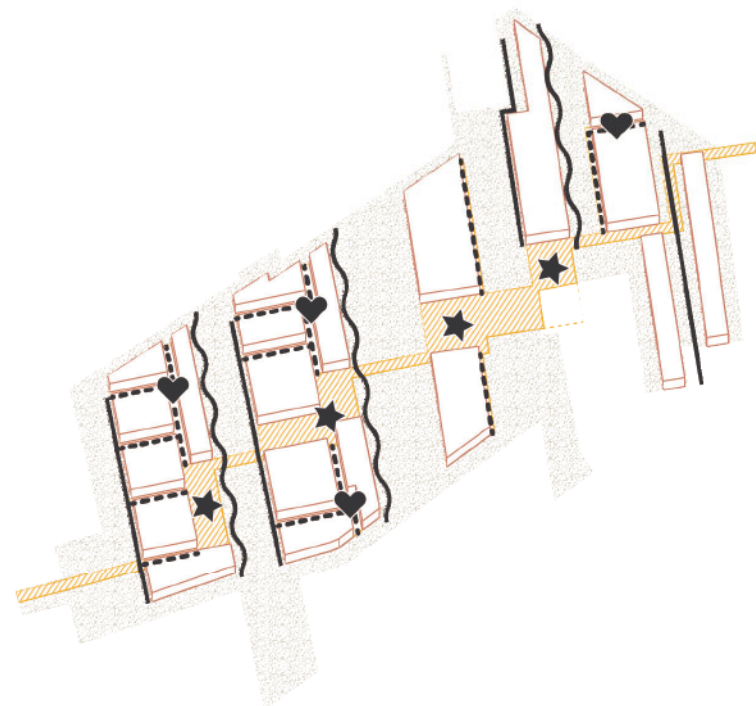
EEN BUURTAS VAN NIEUWE PLEKKEN VERBINDT DE WIJK EN MAAKT PLAATS VOOR ONTMOETINGEN!

De bebouwde stroken worden onderling verbonden door een netwerk van pleintjes en paden. Deze lijn vormt de belangrijkste trage as in ons voorstel en verbindt de publieke functies binnen het plangebied. Het vertrekt aan de ene kant aan de Walestraat en trekt door het plangebied langs de sporthal en de school richting het kerkplein aan de andere kant. Waar de lijn de bebouwing kruist ontstaat een pleintje. Zo krijgt iedere strook een sociaal zwaartepunt, een open plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. De 10.000 stappen wandelroute die langs de noordgrens van de site loopt miste de prachtige kans om dit binnengebied te ervaren. Met deze nieuwe route dwars door het gebied is dit nu wel mogelijk.



EEN AUTOLUW PLAN DOOR SLIMME INPRIKKERS!

Het nieuwe masterplan willen we zo veel mogelijk autovrij te houden. Zo is er meer ruimte voor natuur, ontmoeting en om veilig op straat te kunnen spelen. Daarom worden de parkeerplaatsen ontsloten via inprikkers en nooit door doorlopende wegen. Ieder bouwblok heeft zijn eigen toegang vanaf de straten rondom. Hierdoor zijn de wegen zo kort mogelijk en worden enkel gebruikt voor bestemmingsverkeer. De auto's parkeren in compacte parkeerpockets of bovengrondse garages in de bebouwde stroken. Dit zorgt dat auto's vrijwel onzichtbaar zijn, maar dat bewoners toch comfortabel dicht bij de woning kunnen parkeren.



VIER WOONSFEREN MET UNIEKE KARAKTERS!

De combinatie van de groenstructuur, de bouwblokken en de verschillende vormen van publieke ruimte resulteren in een plan met vier soorten woonomgevingen met ieder een eigen sfeer. Door ontsluitingsassen voor de auto toe te voegen ontstaat een ietwat formelere harde parkrand (1) aan de westkant van de nieuwe bebouwde stroken. Een structuur van autovrije steegjes (2) die vertrekken vanuit het hart van de stroken maakt een fijnmazig netwerk doorheen de stroken. De pleintjes (3) aan de Buurtas vormen een derde woonsfeer met een levendig dorps karakter. Aan de andere kant van de stroken grenzen de woningen direct aan de open groene ruimte en hebben de blokken een meer open structuur. Hierdoor ontstaat een zachte groene rand (4) aan de woonstroken.

- 1. De harde parkranden
- 2. De steegjes
- 3. De pleintjes
- 4. De zachte groene randen



LANGS HET INFORMELE BOSPAD BELEEF JE DE BUITENRUIMTE!

De laatste laag is het activiteitenpad, een bospad dat de informele ruggengraat vormt voor activiteiten in de buitenruimte. Dit on- of halfverharde pad loopt doorheen de groene rand. Het is een informele verbinding om te wandelen of te sporten en van de natuur te genieten en verbindt de sport- en speelvoorzieningen in de wijk. Het vormt een aaneengesloten parcours van ongeveer anderhalve kilometer. Dit kan leuk zijn voor de school en is behoorlijke boswandeling direct in de achtertuin!

MASTERPLAN GROOTHUISDONK

WONEN OP MAAT IN EEN DIVERS POLDERLANDSCHAP

De Buurtas vormt een trage verbinding doorheen de nieuwe wijk en passeert langs alle publieke functies

Begraafplaats

Deze groene strook is een boomgaard met fruit- en notenbomen

Parochietuin

De entree aan de Sint-Laurentiusstraat krijgt een nieuwe groene uitstraling die past bij de rest van de wijk

Het kerkplein, de huidige dorpskern met busverbindingen ligt op wandelafstand van de nieuwe wijk

Door het parkeerterrein aan de sporthal van onderuit te ontsluiten wordt een groot deel van de wijk autovrij

Op het tuinpleintje staat een kas die gebruikt kan worden voor de buurt om dingen te organiseren



DIVERSITEIT AAN ECOLOGISCHE STRUCTUREN

In onze visie stellen we voor om radicaal in te zetten op versterken van de groenwaarde en het bieden van verschillende habitats in de inrichting van de buitenruimte. De bestaande polderstructuur vormt de basis van groenstructuur met de groene rand als verbindend element. De groene zones met bomen en struiken bieden een thuis aan vele diersoorten zoals insecten, verschillende vogelsoorten, kleine knaagdieren en egels. De dieren die nu ook al voorkomen in het plangebied en het Geboortebos krijgen meer ruimte.

De beplanting zorgt voor beschutting en een verkoelend microklimaat. Dit helpt om de grond vochtig en vruchtbaar te houden en beschermt tegen uitdroging en hittestress. We hebben duidelijk ingezet op een toename aan rijkdom van de ecosystemen, zo wordt zowel bos, moerasvegetatie en een boomgaard toegevoegd. Ook wordt zorgvuldig omgegaan met het bestaande groen. Het groen bestaat uit zones met elk een eigen identiteit. Deze komt terug in de keuze voor beplanting en materialisatie. De beplanting is zo gekozen dat ze past bij de condities van het bodem- en watersysteem en bijdraagt aan de ecologische structuur.

De groene rand bestaat uit inheemse bomen en struiken die passen bij het landschap. De dichtere begroeiing van deze strook zorgt voor een rustige plek voor dieren en beschutting van de achtergelegen huizen.

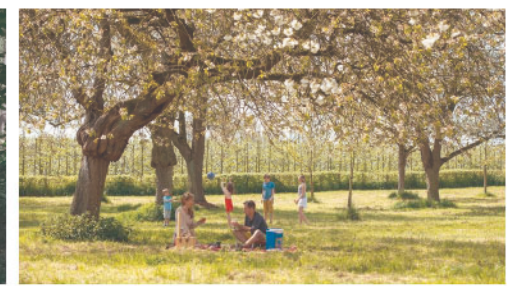
De boomgaard bestaat uit fruit- en notenbomen, waar buurtbewoners letterlijk de vruchten kunnen plukken. Het Geboortebos wordt een belangrijk onderdeel van de openbare ruimte, de beplanting blijft. De huidige watergang wordt ietwat vergraven, zodat een natuurlijke oever ontstaat waar verschillende water- en oeverplanten kunnen groeien.

Het watersysteem wordt een integraal onderdeel van de ecologische structuur. Regenval op verharde oppervlakken zoals daken en wegen kan op piekmomenten voor overlast zorgen. Bovendien is het zonde om schoon hemelwater in het riool te laten verdwijnen. Overschotten van de woningen zullen infiltreren in wadi's en/of kratten op eigen terrein. Het overloop hiervan samen met het water uit de openbare ruimte wordt opgevangen in wadi's in het publiek domein. Deze wadi's zijn onderling verbonden en worden beplant met moerasachtige beplanting, zodat dit zowel een aantrekkelijk beeld oplevert en aantrekkelijk is voor dieren.

De groene structuur zorgt voor een diverse groene omgeving die past in de wijk van nu en in de toekomst. Een wijk waar kinderen appels kunnen plukken en klauteren en waar bijen langs zoeven om de bloesems te bestuiven.



De groene rand is ecologisch interessant en rijk aan verschillende soorten vegetatie en habitats.



De boomgaard is een omgeving die mensen uitnodigt om elkaar te ontmoeten en te genieten van de gezonde producten die hier groeien.



De wadi's zijn een kwalitatieve oplossing voor het tijdelijk vasthouden van water. Ze hebben een hoge biodiversiteit en zijn een veilige en interessante speelomgeving voor kinderen.



Het is een parkachtige omgeving waar bomen in clusters staan en worden afgewisseld met bloemrijk gras.



Het sportlandschap is een synergie tussen sport en natuur.



De Buurtas die langs de verschillende publieke ruimtes gaat wordt begeleid door een 'rivier' aan kleurrijke bomen.

NATUURINCLUSIEVE BOUWSTENEN



De beplanting past bij de identiteit van de verschillende openbare ruimten en is aantrekkelijk voor verschillende soorten dieren. De beplanting is zo gekozen dat deze past bij het bodem- en watersysteem. Om het gebied nog aantrekkelijker te maken voor dieren worden insectenhôtels, en vogelkastjes door het gebied geplaatst. Een vleermuistoren aan het begin van de Buurtas is zowel een iconisch object als een veilig thuis voor vleermuizen.

BUURTAS

Er is gekozen voor bomen die het gehele jaar (Acer redburn en Prunus cerasifera nigra) of in het najaar (Amelanchier lamarckii en Nyssa sylvatica) gekleurde bladeren hebben. Deze bomen vol kleur begeleiden de Buurtas naar de verschillende publieke ruimtes. De bomen geven de Buurtas een eigen identiteit.

BOOMGAARD

De boomgaard voorziet de bewoners van fruit en noten. De fruitbomen blijven relatief laag, zodat kinderen er ook bij kunnen om vruchten te plukken. In het voorjaar staat de boomgaard vol in bloei met witte en roze bloesem.

REGENTUIN EN WADI

De wadi's met moerasvegetatie, zorgen altijd voor een aantrekkelijk beeld. Wanneer er veel regenwater valt, worden de wadi's gebruikt voor het opvangen hiervan. Ook in droge periodes geven de wadi's door de gekozen beplanting een aantrekkelijk beeld. De bomen zoals Salix alba en Alnus glutinosa kunnen tegen natte voeten. Ook de de gekozen beplanting kan tegen (tijdelijke) natte periodes.



Verspreid over de site kunnen verschillende insectenhôtels worden geplaatst, zodat het aantal bestuivers toeneemt



De vleermuistoren aan het begin van de Buurtas geeft de entree aan en zorgt voor een fijn thuis voor vleermuizen



Ook in de architectuur wordt gezocht naar natuurinclusieve oplossingen



Vogelhuisjes zorgen voor nest mogelijkheden voor diverse soorten vogels

PARK

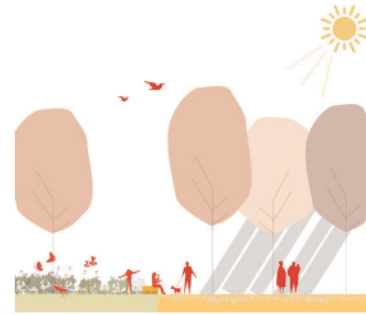
Clusters van inheemse bomen, met daaronder kruidenrijk gras, waar verschillende soorten bloemen bloeien en insecten voedsel kunnen halen. De bomen in dit park hebben in het vroege voorjaar nog geen bladeren. Een mix van bloembollen geeft het park in het voorjaar extra kleur.

GROENE RAND

De groene rand bestaat uit een hoge dichtheid van bomen en struiken en biedt ruimte voor insecten, kleine knaagdieren en vogels van bodem tot kroontop. Er is gekozen voor een combinatie van langzaam groeiende inheemse boomsoorten zoals Fagus sylvatica en snel groeiende soorten zoals Fraxinus excelsior. Alle gekozen bomen en struiken groeien goed op de aanwezige lemige zandgrond. De beplanting van de rand sluit aan bij de bestaande beplanting in het gebied, zoals het Geboortebos. Naast bomen groeien in de rand ook struiken die zorgen voor beschutting. De struiken zoals Sorbus aucuparia, Prunus padus en Corylus avellana zijn zeer aantrekkelijk voor vlinders, bijen en vogels. Corylus avellana is door de productie van hazelnoten ook aantrekkelijk voor kleine zoogdieren.



- Buurtas
- Boomgaard
- Regentuin en wadi
- Park
- Groene Rand
- Vleermuis toren



Buurtas



Acer rubrum

Nyssa sylvatica



Amelanchier lamarckii

Prunus cerasifera nigra



Boomgaard



Prunus avium

Malus domestica

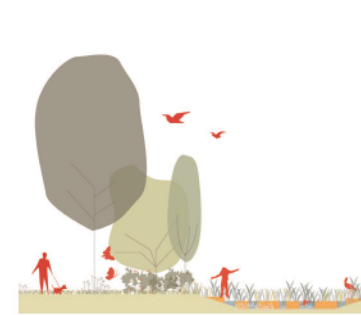


Pyrus communis



Juglans regia

Castanea sativa



Regentuin en Wadi



Salix alba

Alnus glutinosa



Carex elata 'Aurea'

Miscanthus sinensis



Ajuga reptans

Veronica chamaedrys



Lysimachia

Stellaria graminea



Park en groene rand



Quercus robur

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior



Sorbus aucuparia

Corylus avellana

Prunus padus



Pteridium aquilinum

Convallaria majalis

mix van Bloemrijke kruiden



Galanthus nivalis

Crocus

Bloemrijk grasland

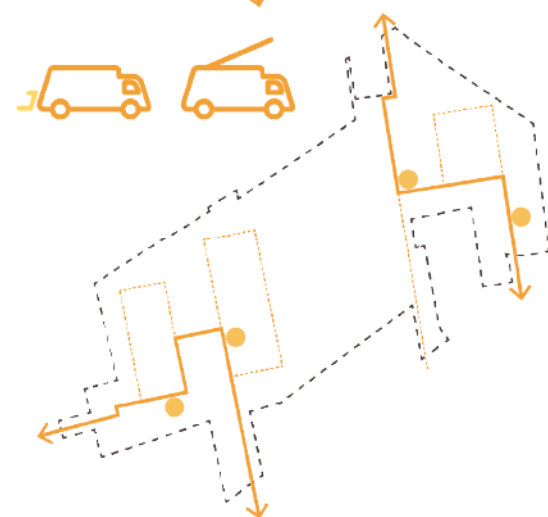
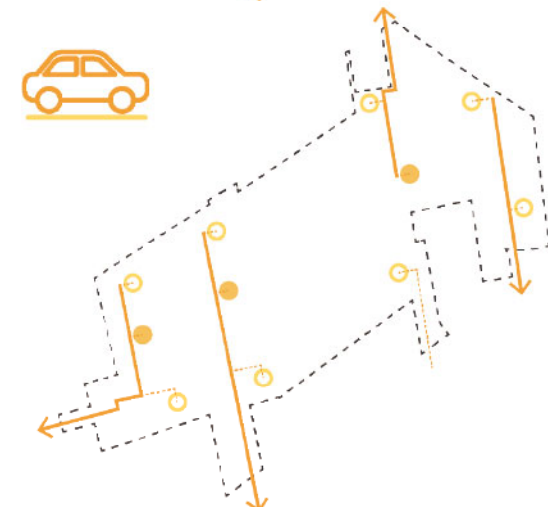
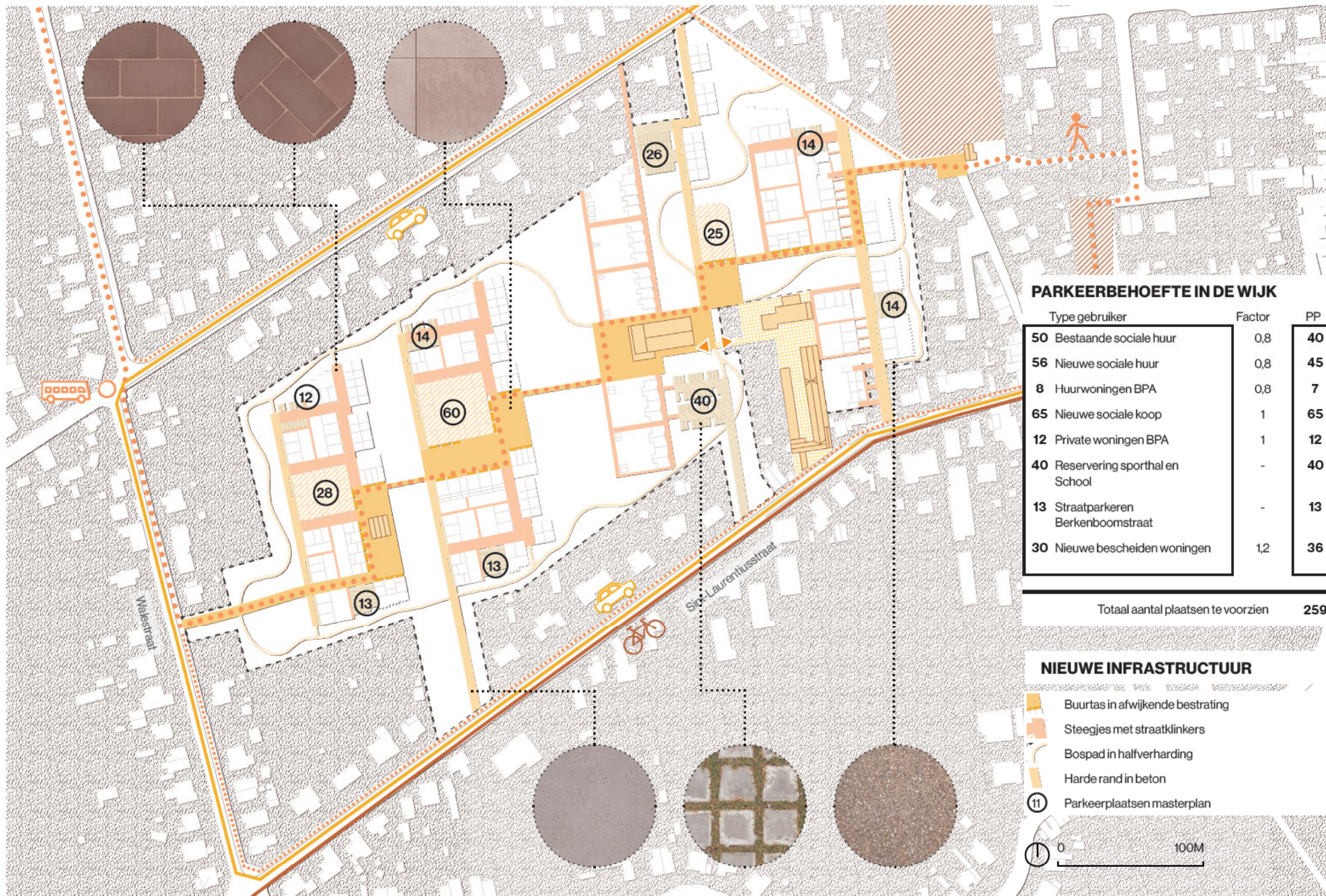
NAAR EEN GEZONDE EN VERBONDEN WIJK

De tweede laag van het masterplan is de publieke infrastructuur. Hieronder vallen alle wegen, paden en parkeerplaatsen, maar ook publieke functies en ontmoetingsplekken. De nieuwe wijk wordt maximaal autoluw door slim om te gaan met de bereikbaarheid voor de auto. In ons voorstel werken we met 'inrikstraatjes' aan de 'harde kant' van de woonstroken. Deze routes lopen niet door en worden dus enkel voor bewoners en bezoekers gebruikt. De parkeeroplossingen worden steeds geclusterd en ingewerkt in de bebouwde stroken. De persoonlijke garages en opritten verdwijnen uit het straatbeeld. Soms wordt het parkeren in de blokken 'gebouwd' maar op het maaiveld opgelost, soms krijgen parkeerplaatsen een plek buiten op het maaiveld.

De assen in het plan kennen steeds een breedte van minstens vier meter waardoor alle woningen voor de hulpdiensten bereikbaar zijn en verhuizingen comfortabel kunnen plaatsvinden. Er is rekening gehouden met directe bereikbaarheid voor de brandweer van de appartementen vanaf deze assen. De grondgebonden eengezinswoningen zijn steeds binnen de reikwijdte van de brandslang (60 meter) gesitueerd. Op punten in het plan waar scherpe hoeken in de route voorkomen zal het gras dat binnen de draaicirkel van de brandweerwagen valt, versterkt worden uitgevoerd. Vuilophaling gebeurt langs dezelfde routes en een aantal centrale punten verspreid over de wijk in ondergrondse vuilcontainers.

Op de meeste plaatsen in het plan is de straat dus van de voetganger en de fietser. Hier kunnen kinderen op straat spelen en bewoners een stoeltje buiten zetten. De straten zijn ontworpen als plekken waar mensen elkaar ontmoeten. Een andere soort route in het plan is het informele pad. Dit pad is vooral gericht op ontdekking, op sport en spel en slingert door de groene rand. Hieraan gekoppeld zijn sportfaciliteiten en plekken om te ontspannen.

De eigen karakters van deze diverse soorten publieke ruimte worden versterkt door bijbehorende profielen en verschillende soorten bestrating. Hierdoor ontstaat herkenbaarheid en is het voor iedereen duidelijk welke functie de straat heeft. In de nieuwe wijk wordt verharding geminimaliseerd. Waar verharding nodig is, wordt gekozen voor een materialisatie met een uniforme uitstraling in rustige natuurlijke kleurtinten. De rijbaan aan de parkrand wordt uitgevoerd in lichtgrijs beton. De Buurtas, bedoeld voor de voetganger, wordt uitgevoerd in grote betontegels in lichtrode kleurstelling. Hierdoor ontstaat een glad oppervlak dat goed begaanbaar is te voet, maar ook in een rolstoel of op de fiets. Door verschillende materialen te gebruiken zijn de paden ook eenvoudig te navigeren voor slechtzienden. De achterpaden en paden doorheen het groen worden uitgevoerd in halfverharding met een warme kleur die eveneens waterdoorlatend is. In de smallere straatjes worden klinkers in verschillende verbanden gebruikt, dit versterkt de kleinere schaal en het behaaglijke gevoel dat daarbij past.



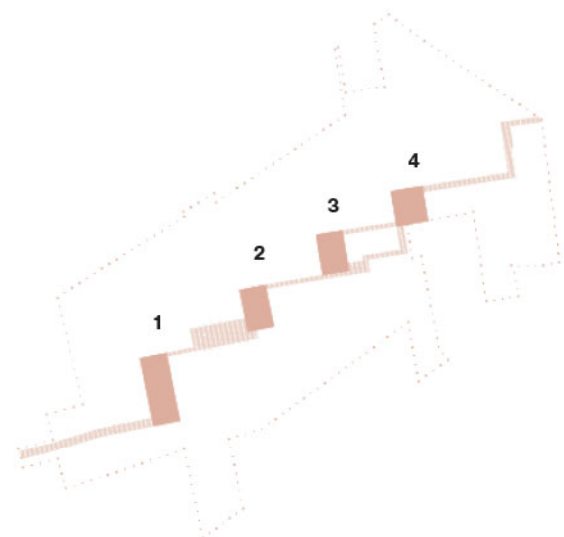
TE VOET OP PAD
Het trage netwerk in de nieuwe wijk bestaat enerzijds uit de Buurtas plus een aaneenschakeling van autovrije woonstraatjes en achterpaden die daarop aansluiten. Anderzijds bestaat het uit het informele bospad in de groene rand. Samen vormen zij een fijnmazig netwerk dat aantakt op bestaande structuren in de wijk en uitnodigt om te bewegen.

VLOT OP DE FIETS
In de nieuwe wijk ben je als fietser op je plek. Langs de Buurtas en de brede harde randen kun je jezelf vlot naar huis verplaatsen. De fietsstalling van de sporthal en de school zijn nog beter bereikbaar. Verder beschikt iedere woning over private ofwel een gedeelde fietsenberging op perfect bereikbare plekken.

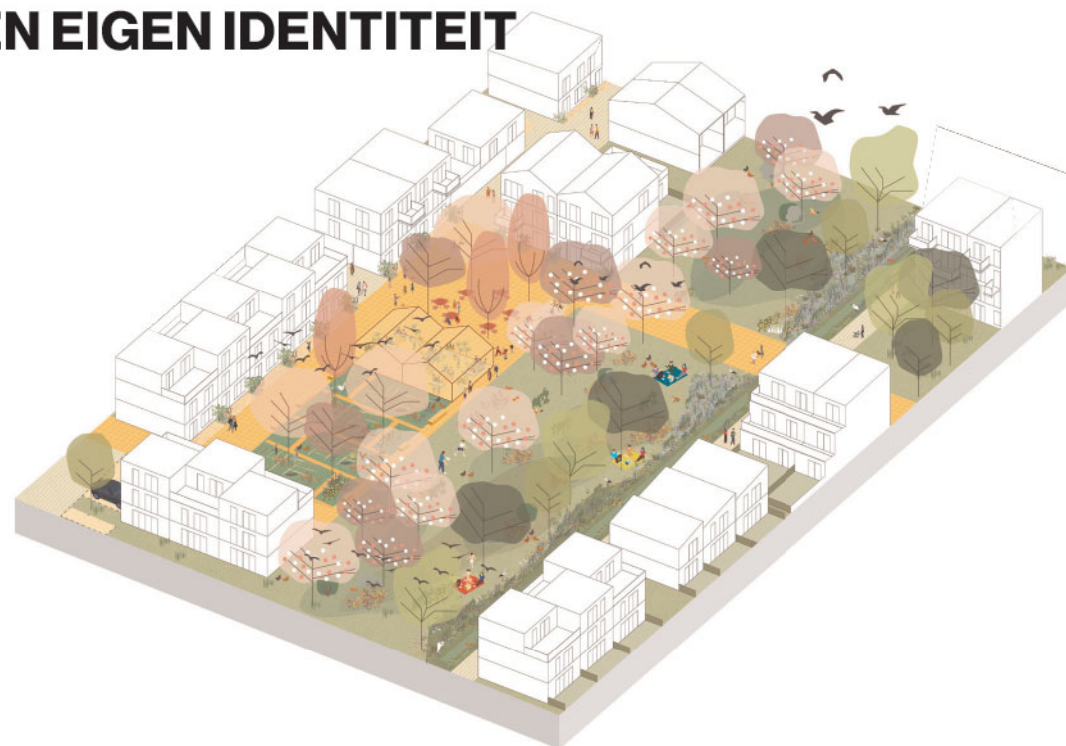
INPRIKERS NAAR PARKEERPOCKETS
De auto is in de nieuwe wijk weinig te zien en steeds te gast. Dat betekent natuurlijk niet dat hij er niet is. Iedere strook is via de kortste route bereikbaar via een inrikstraatje. Van hieruit bereik je snel de parkeerpockets en de gelijkvloerse garages in de blokken. Door deze structuur wordt doorgaand verkeer volledig onmogelijk gemaakt.

BEREIKBAARHEID VOOR DIENSTEN
Voor hulpdiensten is er wel een heldere route uitgedacht waardoor alle appartementen te bereiken zijn. Dit gebeurt deels via de autoluwe straten die hier speciaal voor gedimensioneerd zijn. De vuilniswagens kan op centrale plaatsen terecht bij de ondergrondse vuilcontainers.

VIJF PLEINTJES MET EEN EIGEN IDENTITEIT



Het plan bestaat uit vier pleintjes elk met een eigen specifieke identiteit. De pleintjes worden met elkaar verbonden door de Buurtas. De pleintjes vormen zich op de plaats waar de Buurtas de bebouwde stroken kruist. De bestaande en nieuwe publieke functies in het plan worden gesitueerd aan de pleintjes, zodat bewoners en bezoekers elkaar hier kunnen ontmoeten.



1. HET TUIN PLEINTJE

Het tuinpleintje grenst aan de boomgaard en wordt een plek waar bewoners hun eigen groenten kunnen verbouwen. Op het tuinpleintje komt een serre voor de buurt, waar de bewoners de groenten uit de tuin samen kunnen bereiden tot een heerlijke maaltijd in de keuken. Ook is er ruimte waar de bewoners tuingereedschap kunnen opslaan. De eenvoudige keuken met eettafel maakt de kas breed inzetbaar voor buurtevenementen, zoals verjaardagen, cursussen en buurtfeestjes.



Gemeenschappelijke tuin met keuken als centraal ontmoetingspunt
Referentie: Boschveld, Archi3o



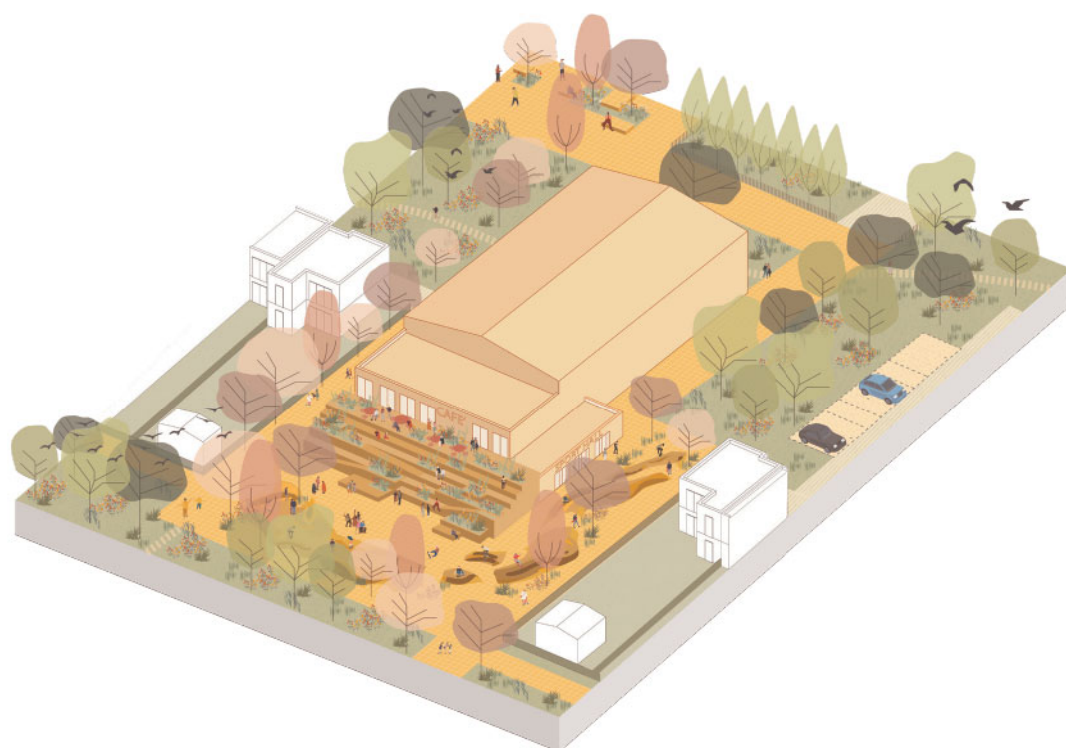
De regentuin op het waterpleintje is groen en zorgt voor opvang van regenwater
Referentie: Grotestraat Nijverdal, Okra



De skatebaan tussen het groen is hét element op het sportpleintje.
Referentie: Skatepark Continua, Boissy-Le-Chatel, MBL architectes



Het schoolpleintje is een ontmoetingsplek en schakel tussen het sport- en speel landschap.
Referentie: Kokerstraat, Rotterdam



3. HET SPORTPLEINTJE

De sporthal is een plek waar verschillende verenigingen en de school gebruik van maken. Elke donderdagavond is de kantine die op de eerste verdieping is gelegen geopend. Het balkon van de kantine wordt uitgebreid met een speels vormgeven tribune. Zo wordt de toegevoegde waarde van de sporthal nog groter en wordt de relatie van de hal met de wijk versterkt. De tribune kan gebruikt worden als tribune tijdens kleinschalige evenementen en (school)voorstellingen. Het skatepark wordt uitgebreid, zodat de lokale jeugd haar tricks kan oefenen en een echte plek krijgt in de buurt.



2. HET WATERPLEINTJE

Op de steiger aan dit pleintje is het heerlijk vertoeven met de beentjes in het water. De steiger is een uitnodigende plek waar je kan zitten met uitzicht op het water en het Geboortebos. Op het plein zelf is een regentuin gelegen, waar water opgevangen kan worden in periodes met grote regenbuien. Het plein bestaat uit twee onderdelen, waardoor een intiem gevoel ontstaat en de schaal op maat van de wijk blijft. Op het westelijke deel van het plein worden de bestaande bomen ingepast. Door de omvang van deze bomen heeft deze plek meteen kwaliteit en sfeer.



4. HET SCHOOLPLEINTJE

Het schoolpleintje is de schakel tussen het sport- en speel landschap. Dit is de plek waar kinderen worden afgezet en opgehaald. Op het pleintje is ook ruimte om te spelen en zijn verschillende zitelementen voorzien waar mensen uit het dorp kunnen samenkomen.

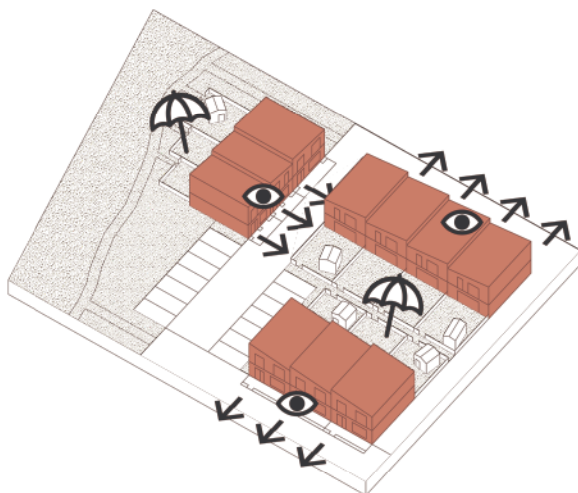
ACTIEF WONEN MET STERKE UITGANGSPUNTEN

KLASSIEK WONEN MET TUIN

De klassieke blokken bestaan uit klassieke rijhuizen met een achtertuin. De woningen grenzen meestal met de tuinen aan elkaar en hebben aan de achterkant een schuurtje en een achterpad. Door de wisselende oriëntatie van kleine rijtjes huizen ontstaat er een gevarieerde fijnmazige buurt. Dit bebouwingstype vormt het merendeel van de bebouwde stroken, een robuuste basis voor het plan, en een hele fijne plek om te wonen!

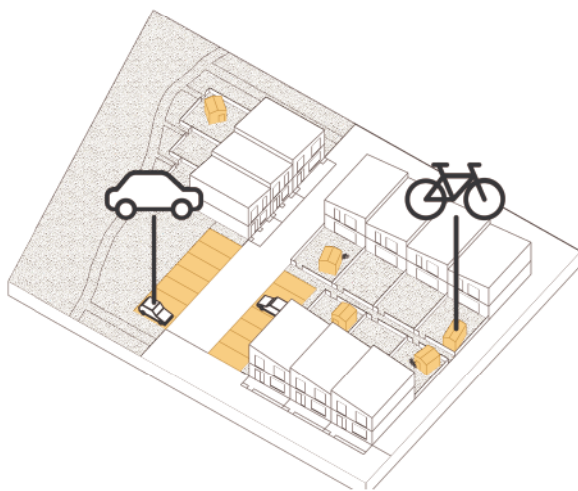
WONEN AAN DE STRAAT

De eengezinswoningen hebben een entree aan de kant van het publieke domein, hier is ook de keuken gelegen. Hierdoor is er zicht op de straat. De woonkamer aan de tuinkant is over de volledige breedte van de woning en is open naar de tuinen toe. De tuinen zijn omringd met groene hagen en hebben een private fietsenberging. Slapen bevindt zich op de verdieping waardoor privacy gegarandeerd is.



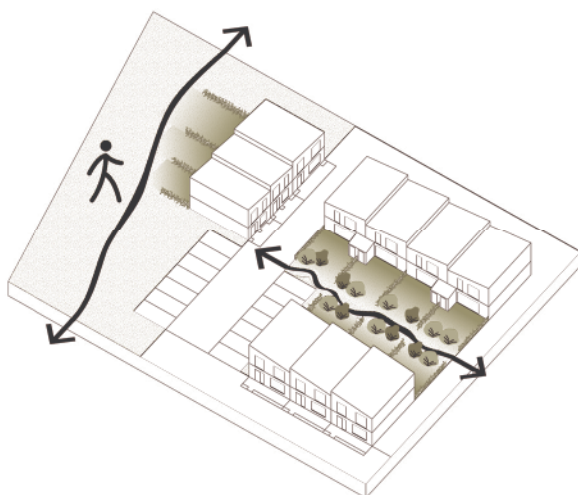
EERST DE FIETS

De parkeerterreinen zijn steeds dicht bij de woningen georganiseerd in compacte collectieve pockets. Ze zijn meestal bereikbaar via het achterpad. Daar passeert men wel steeds eerst de berging met de fiets. Een extra motivatie om een duurzame keuze te maken en de auto te laten staan!



INFORMEEL IS EEN OPTIE

Een alternatief voor de individuele achtertuinen per woning is een collectieve tuin per blokje waarin elke woning een eigen terras heeft. De haag aan de achterkant wordt dan niet voorzien en geeft direct zicht op een gemeenschappelijke zone of op het omliggende groen. Hierdoor is meer contact met de burens en ook met de natuur. Er ontstaat een 'gradiënt' in de privacy aan de achterkant. In overleg kan hierin later een keuze worden gemaakt.

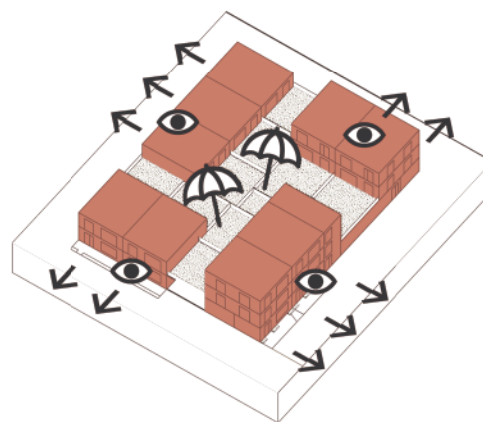


ALZIJDIGE BLOKKEN

Deze gesloten blokken hebben een alzijdige oriëntatie. Er is geen voor of achterkant waardoor ze perfect op een meer centrale plek in het plan passen. Dit type blok wordt toegepast rondom het hart van de bebouwde stroken. Het zorgt voor levendigheid met veel dynamiek en voor sociale controle door het zicht op de straat. In deze blokken wordt parkeren op het maaiveld maar uit het zicht opgelost.

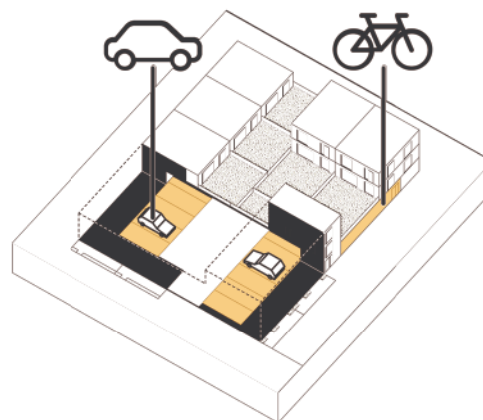
ZICHT OP DE WIJK

Door woningen en appartementen rondom de verhoogde binnentuin te plaatsen, ontstaat het alzijdige bouwblok. In elke gevel krijgen woonkeukens en voordeuren een plek aan de straat. Alle woningen hebben zo nauw contact met het openbaar domein.



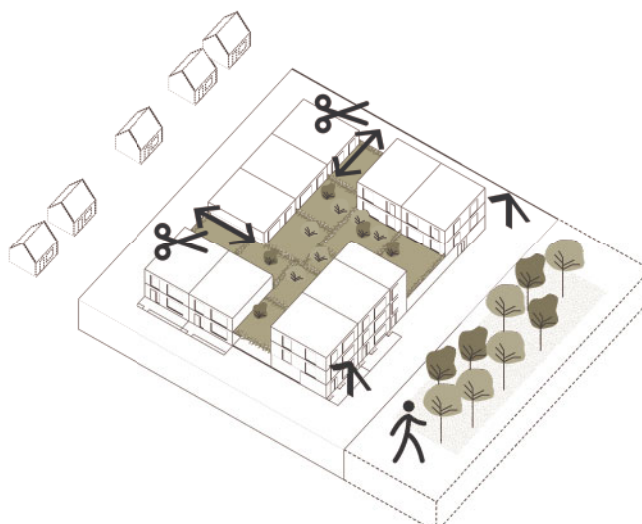
PARKEREN OPGELOST

Binnenin het blok, op het maaiveld en achter de keukens is ruimte voor collectief parkeren gereserveerd, ook voor de fiets. Direct naast de trap bevindt zich de collectieve fietsenstalling. De auto's zijn steeds ingepakt door woonprogramma. Dit geeft een levendige begane grond. Op de verdieping bovenop het dek bevinden zich private terrassen die grenzen aan de woonkamer.



FLEXIBELE KORREL

Ondanks de grotere blokmaat zijn de gesloten blokken flexibel aan te passen aan de omringende bebouwing. Zo kan de hoogte per kant verschillend afhankelijk van de burens en de woontypologie. Appartementen kunnen geschakeld worden met gezinswoningen. De sparingen in de gevel zorgen ervoor dat het bouwvolume aansluit op de korrel van de wijk.

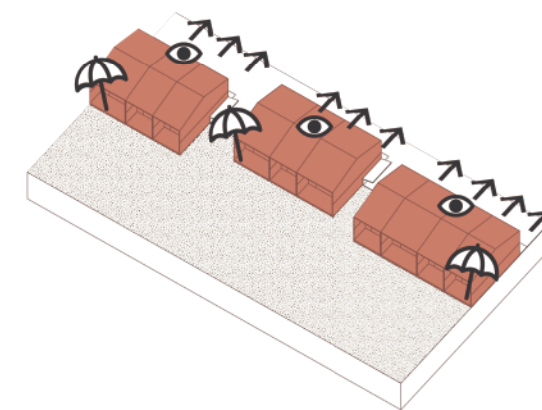


OPEN BLOK EN COMPACTE SCHAKELING

Het vele groen in de wijk vraagt om een bijzondere aanpak en maatwerk. De open blokken zijn fijn van schaal en hebben een compacte private terras binnen het bouwvolume. Hierdoor blijft meer ruimte over voor natuur. Deze woningen grenzen steeds direct aan de grote groene ruimtes in het plan.

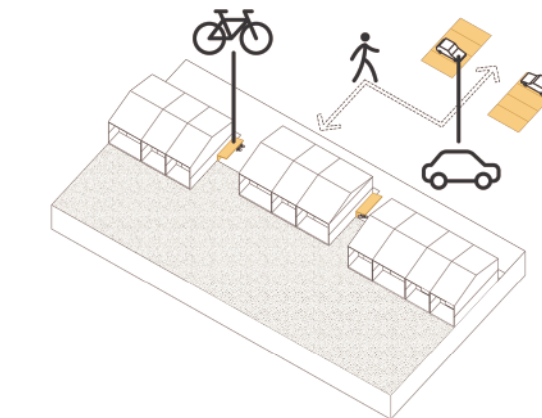
DUBBELE ORIËNTATIE

De woningtypen voor de open bouwblokken kennen twee 'publieke' zijden. De kant van de keukens en de inkom grenst aan de leefstraatjes en is meer formeel van karakter. De achterkant grenst aan de ruime groene stroken en is informeel en open. Het inpandige terras gaat de relatie aan met de groene stroken in het plan. Slapen gebeurt op de verdieping.



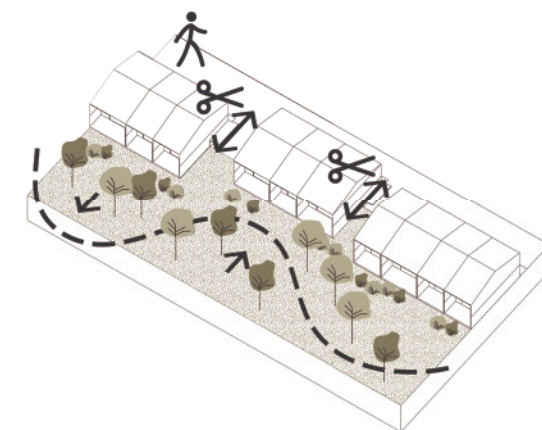
OPEN GEBORGENHEID

De informele achterkant van deze woningen heeft een teruggesprongen leefruimte met een aangrenzend inpandig terras. Hierdoor is privacy voor de bewoners gegarandeerd. De woningen grenzen steeds aan het groen en hebben geen private tuin. Fietsenbergingen zijn collectief. Toegang aan de achterkant is langs een van de informele wandelpaden die op voldoende afstand van de woningen liggen.



GROENE STROKEN

De positie van woningen aan de groene stroken is ietwat losser dan op andere plekken in het plan. Doordat de blokken regelmatig terugspringen ontstaat een zachte rand aan de groene kant en dringt het groen dieper door in de bebouwde strook.



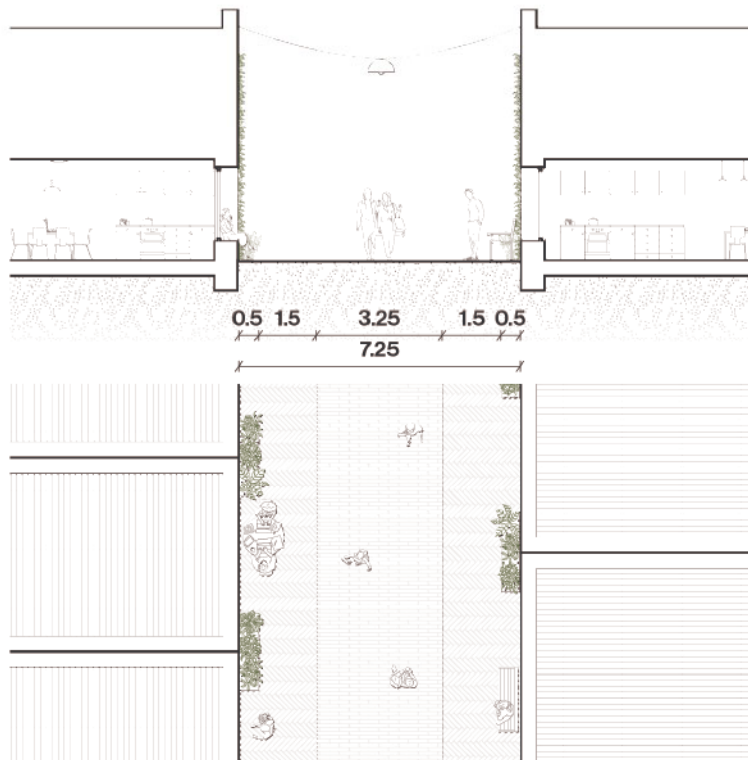


WONEN AFGESTEMD OP HET PUBLIEKE DOMEIN

IN DE STEEGJES

Deze autoluwe woonstraatjes binnen de bebouwde stroken hebben een kleinere schaal en een meer intieme dorpse sfeer. De steegjes uit verschillende richtingen komen steeds samen in een iets bredere plek, een moment waar mensen elkaar kunnen ontmoeten. In de steegjes wordt gewerkt met hangende verlichting, om zo het intieme karakter verder te versterken. De bestrating past eveneens bij de kleinere schaal, bijvoorbeeld in straatklinkers.

De woningen staan hier dicht op elkaar en zijn daar in hoogte en typologie op afgestemd. De woningen grenzen met de keuken aan het publiek domein. Dit zorgt voor een levendige straat, voor sociale controle en contact met de burens. Om de binnen buiten relatie verder te versterken krijgen de woningen een 'Delftse stoep' tot hun beschikking. Dit is een strook van zo'n 2 meter waar het mogelijk is een tafeltje en stoeltjes neer te zetten of bijvoorbeeld planten in potten. Verder krijgen de woningen een geveltuintje van 0,5 meter en een verbrede vensterbank waar je op kan zitten. De gevels van de woningen worden uitgevoerd in verschillende tinten baksteen en vormen zo een collage van kleurtinten: een ode aan het dorp.



AAN DE PARKRAND

De parkranden zijn de toegangswegen (voor de auto) tot de wijk en woningen. Het is het eerste dat een bezoeker tegenkomt, het visitekaartje van de wijk. Het vormt een van de transitie tussen de gebouwen en het groene landschap, dit is de 'harde' kant van de bebouwde stroken. De rooilijn hier is recht, zonder verspringingen en parallel aan het straatprofiel. Aan de parkrand variëren de gebouwen van hoogte. De hoogte van de gebouwen is lager aan de randen om aan te sluiten bij de burens en iets hoger naar het midden toe.

Het profiel van de straat zelf is 6 meter waarvan de 2 meter aangrenzend aan de woningen is voorbehouden voor gebruik door de bewoners. Deze zone wordt afgeschermd door een lineaire groenstrook, dit geeft een behaaglijk gevoel en maakt dat de strook echt autovrij is.

De auto heeft dus nog 4 meter beschikbaar en op plekken waar geen voordeuren van woningen zijn, kan de volle 6 meter breedte worden benut om elkaar te kruisen. De straatverlichting hier is voorzien met lantaarnpalen in de groenstrook.

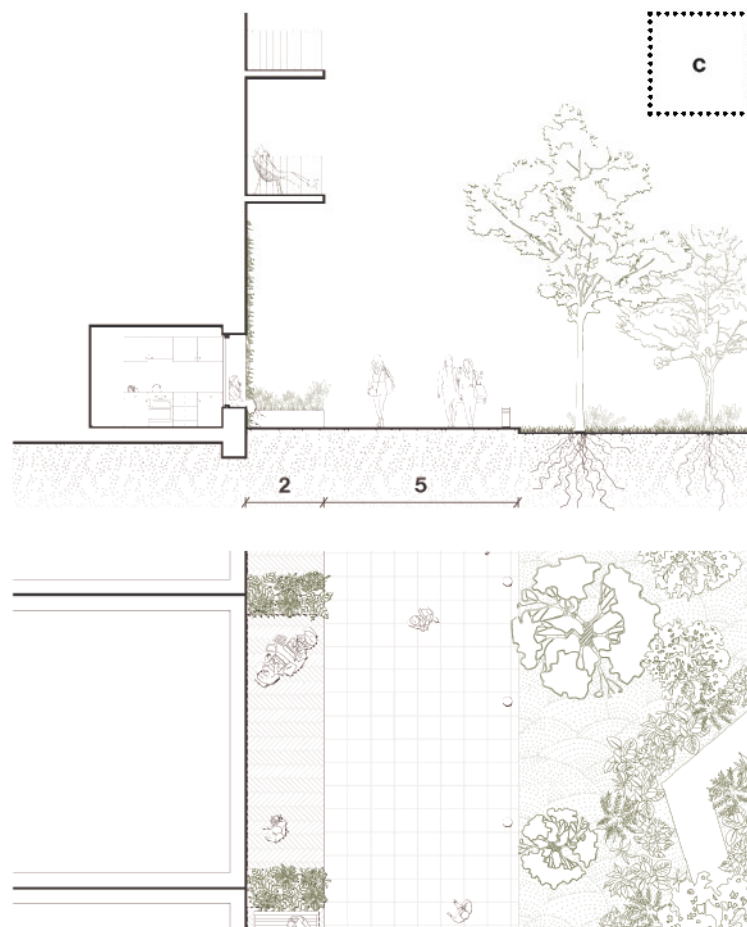
De straat is uitgevoerd in lichtgekleurd beton, daardoor is het duidelijk dat de auto hier mag rijden, maar het is ook fijn om op te fietsen of skaten. De zone voor de woning wordt in klein materiaal voorzien, hier is dan ook ruimte voor de nutsleidingen.



OP DE PLEINTJES

De pleintjes gevormd door de Buurtas zijn unieke plekken in het plan. Dit is waar mensen elkaar ontmoeten en waar de publieke verblijfsplekken gesitueerd zijn. De gebouwen definiëren de rand van de pleintjes, de volumes hier zijn net iets hoger dan in de rest van het plan. Er is ook steeds 1 open rand richting de naastgelegen groene strook. De woningen hebben hier uitkragende balkons aan de gevel. De bewoners hebben een uitzicht over de reuring op het pleintje.

De architectuur van de woningen aan de pleintjes is net iets anders dan in de rest van het plan. Gemetselde potten dwars op de gevel definiëren een 'voorterras' aan de woningen op de begane grond. Zo wordt er op een natuurlijke manier afstand van de gevel gehouden. In het 'voorterras' is ruimte voor groen en voor een tafel en stoel. Er ontstaat een nieuwe variant op de aansluiting van de woning op het publieke domein. Deze is zorgvuldig bedacht om het woongenot en de wijkbeleving zo veel mogelijk te vergroten en voor iedere plek maatwerk te leveren.

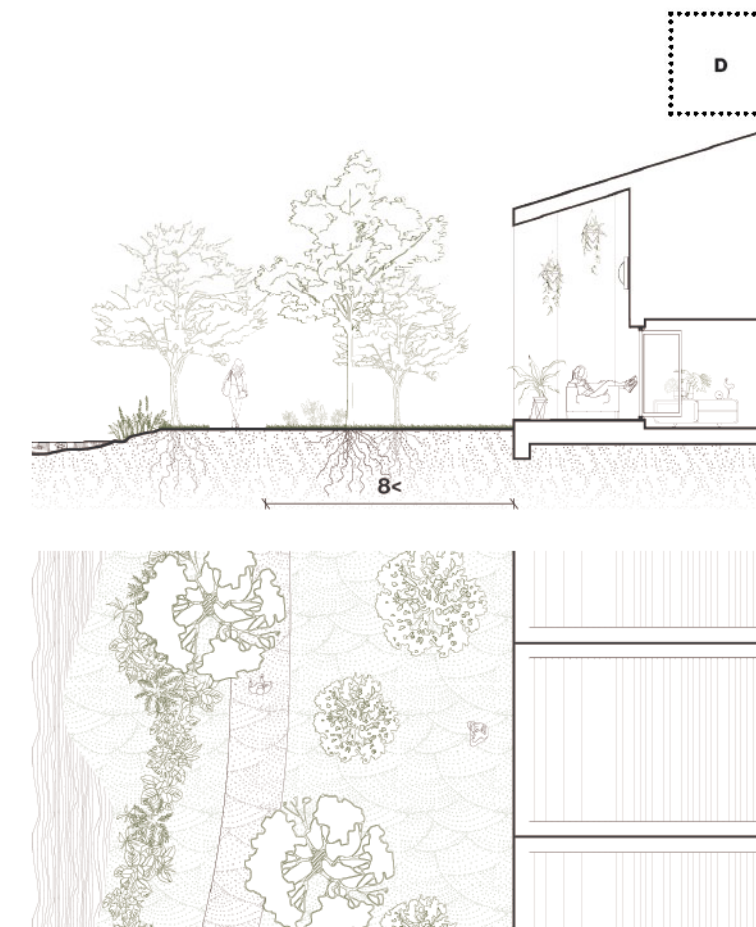


AAN HET GROEN

Aan de oostkant van de bebouwde strook wordt de transitie tussen bebouwd en onbebouwd anders vormgegeven. Hier grenzen de woningen direct aan de groene strook zonder scheiding door een formele staat of pad. De rooilijn aan deze rand verspringt regelmatig zodat het groen dieper in de bebouwde strook dringt en de relatie met het groen wordt versterkt. Aan de zachte rand is geen of heel beperkt publieke verlichting voorzien. Hierdoor blijft de nadruk liggen op de natuur en wordt de nachtrust van dieren in de omgeving zo min mogelijk verstoord.

De terraswoningen zelf hebben geen private achtertuinen maar in de plaats een groot inpandig terras. Dit terras ligt net iets hoger dan de omgeving om zo de privacy te benadrukken. Naar de burens toe wordt het terras gescheiden door een half gesloten scheidingswand, bijvoorbeeld in houten latten of een raamwerk met begroeiing. Zo kun je optimaal genieten van de omgeving, maar zit je toch op je gemak.

Vanuit het terras, dat grenst aan de leefruimte, is het bospad bereikbaar, maar dat ligt steeds op gepaste afstand. Dit informele pad is uitgevoerd in halfverharding, grind, schelpen of houtsnippers om bij te dragen aan het informele karakter en bovendien de doorlatendheid van de bodem te garanderen.





BEPALING EN VERDELING VAN HET WONINGBOUWPROGRAMMA

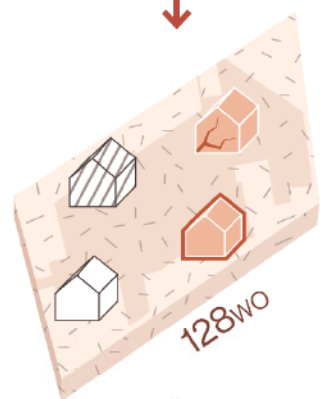
DICHTHEID

Het totaal maximum aantal woningen wordt berekend over een gebied iets ruimer dan het projectgebied. De randen met particuliere woningen wordt meegenomen in de berekeningen en de studie. Het studiegebied is 18,5ha groot. De dichtheid die wordt gehanteerd is 15 woningen per hectare. In totaal komt dit neer op 278 woningen.



BESTAANDE SITUATIE

In de huidige situatie is de eigendomssituatie divers. Binnen het studiegebied bevinden zich 62 burens, 4 potentiële bouwgronden, 11 recenter gerealiseerde woningen van de SHM, 50 oudere woningen van de SHM en 1 recent aangekochte woning van de SHM. Momenteel zijn er in totaal dus 128 woningen aanwezig in het studiegebied.



AFBRAAK VEROUDERDE WONINGEN

In het voorkeursscenario wordt de keuze gemaakt de verouderde woningen in bezit van de SHM af te breken. Hierdoor ontstaat ruimte om meer diverse woningtypen terug te bouwen en de openbare ruimte integraal opnieuw te ontwikkelen. Na de van deze 51 verouderde woningen blijven er 77 bestaande woningen over binnen het studiegebied.



NIEUWBOUW

In het voorgestelde plan worden er dan 201 nieuwe woningen gerealiseerd in verschillende typen. Hierdoor ontstaat een diverse woonwijk met veel ruimte voor groen, ontmoeting en een sterk traag netwerk. Samen met de resterende bestaande woningen brengt dit het totaal op de 278 toegestane woningen, ofwel 15 woningen per hectare.



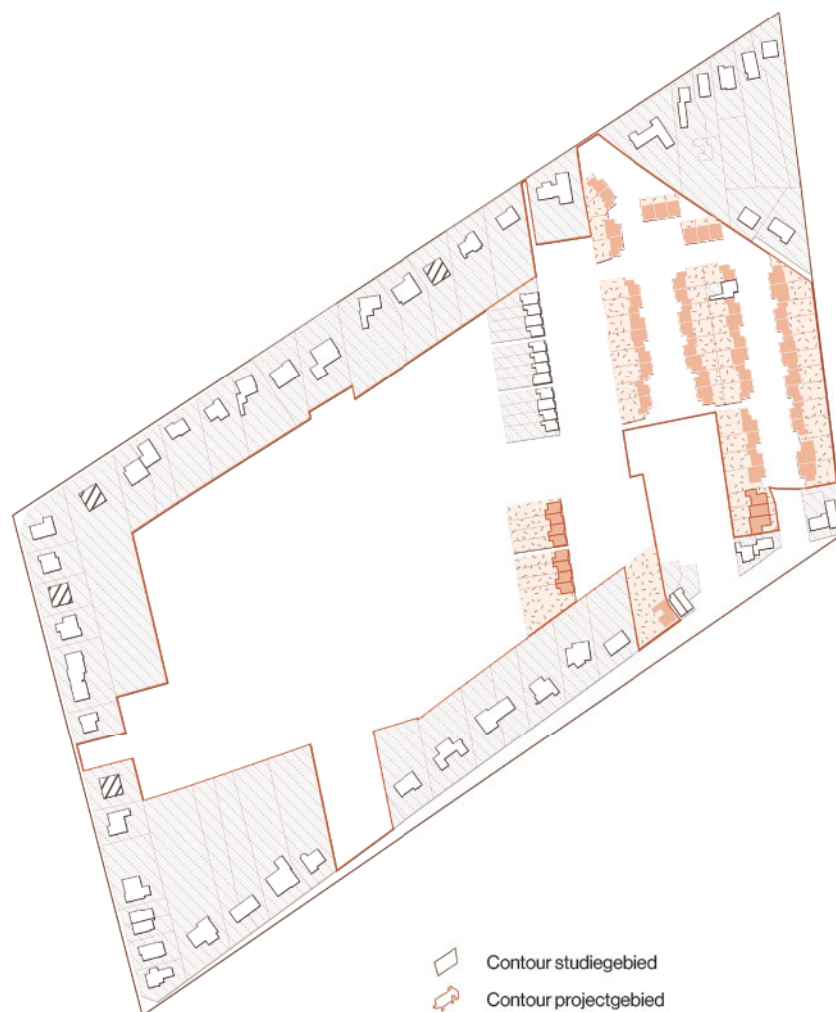
BESTAANDE SITUATIE

In het studiegebied bevinden zich momenteel 128 woningen, deels particulier en deels in bezit van de SHM. De woningen die grenzen aan de omliggende straten zijn in privaat bezit evenals een rijtje recent gebouwde koopwoningen aan de Pastoor Jasparsstraat en een enkele woning aan de Berkenboomstraat. Om toekomstplannen van grondeigenaren in het gebied niet in de weg te zitten, worden de lege percelen die niet in bezit zijn van de SHM, ook meegeteld bij het totaal aantal bestaande woningen. De 8 recentere woningen aan de Pastoor Jasparsstraat en de eerste drie aan de Berkenboomstraat zijn recentelijk gebouwd en worden in goede staat geacht deze zullen in de plannen behouden blijven en worden gekenmerkt als 'recente woningen in bezit SHM'.

De speelruimte in het woningbouwprogramma ontstaat op het moment dat men de 'verouderde woningen' bekijkt. Ondanks dat renovatie van de woningen een optie is, ontstaan extra mogelijkheden wanneer er voor sloop wordt gekozen. In het voorkeursscenario kiezen we voor sloop, maar we laten ook zien dat dit niet noodzakelijk is. Bij de keuze voor sloop ontstaat de ruimte voor een integrale aanpak van de wijk. Gezien de ligging van de oudere woningen tussen het centrum en de nieuwe wijk vervult het een belangrijke rol bij de verbondenheid. Bij sloop-nieuwbouw ontstaat flexibiliteit en is het mogelijk hedendaagse comfortabele woningen te bouwen die perfect aansluiten op de wachtlijsten van de SHM. Door compacter te bouwen, blijft ruimte over om principes omtrent de inrichting van het terrein, in functie van onder andere natuur, water en sociaal contact door heel de wijk door te zetten.

HUIDIG PROGRAMMA: 128 WONINGEN

- 62 Woningen in privaat bezit
- 4 Potentiële bouwgronden
- 11 recente woningen in bezit SHM
- 51 Verouderde woningen in bezit SHM



Contour studiegebied
 Contour projectgebied

DIVERSITEIT AAN WONINGTYPEN

De nieuwe woningen voorgesteld in het nieuwe plan zijn van verschillende typen. Er komen zowel appartementen als grondgebonden woningen met 1, 2, 3 of 4 slaapkamers. Voorlopig wordt gerekend met een verdeling van respectievelijk 15%, 35%, 35% en 15%. Deze verdeling levert in de praktijk een gebalanceerde wijk op. De daadwerkelijke aantallen kunnen natuurlijk in overleg bijgesteld worden. Door deze diversiteit aan woningtypes kunnen diverse gezinssamenstellingen, inclusief alleenstaanden of mensen met een beperking, een plek krijgen in de wijk.

Voor de verdeling tussen huur en koop is ook een voorstel gedaan. Er werd aangegeven dat er ca. 50 extra sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd op deze plek. Dit hebben we doorgevoerd. Maar ook deze verdeling moet in overleg met de SHM en de gemeente, in relatie tot het bindend sociaal objectief, definitief gemaakt worden in de uitwerking van het masterplan. Het aantal bescheiden woningen is wel vastgelegd op 20%. De overige woningen worden aangemerkt als sociale koop. Zowel de woningtypen als de verdeling huur/koop worden zorgvuldig over de wijk verdeeld zodat er een gezonde balans ontstaat.

NIEUW PROGRAMMA: 278 WONINGEN

77 BESTAAND + 201 NIEUW

- 62 Woningen in privaat bezit
- 4 Potentiële bouwgronden
- 11 recente woningen in bezit SHM

BESTAAND



- 32 Nieuwe 1 slaapkamereenheden (16%)
- 70 Nieuwe 2 slaapkamereenheden (36%)
- 70 Nieuwe 3 slaapkamereenheden (34%)
- 29 Nieuwe 4 slaapkamereenheden (14%)

NIEUW

HUUR/KOOP

- 50 vervinging bestaande sociale huurwoningen
- 56 bijkomende sociale huurwoningen
20% van 278 (max. dichtheid gebied)
- 30 bescheiden woningen
20% van 150 (bijkomende woningen)
- 65 sociale koopwoningen
Overige ontwikkeling



EEN WONING OP MAAT VOOR IEDEREEN

Er worden verschillende woningtypes voorzien in het plan van aangepaste appartementen met 1 slaapkamer tot woningen met 4 slaapkamers en een tuin. In onderstaande schema's worden de principes van de woningtypes en de stapelingen weergegeven. De dimensionering van de woningen is steeds gebaseerd op de ontwerprichtlijnen van VMSW en zijn een variatie op woningtypes die ons bureau eerder succesvol heeft uitgevoerd voor de sociale woningbouw.

RIJWONINGEN: TYPES 1A, 1B, 1C - Het grootste deel van de woningen in het plan zijn rijwoningen, dit zijn eengezinswoningen met een tuin en 2, 3 of 4 slaapkamers. Deze woningen hebben de keuken aan de straat en de leefruimte is over de volledige breedte van de woning aan de tuin gelegen. Hierdoor zijn alle rijwoningen doorzon woningen met een dubbele oriëntatie. Van het type **1A** met 3 slaapkamers zijn er 47 in het plan opgenomen. Het type met 2 slaapkamersvariant (type **1B**) is iets smaller in de beukmaat. Hiervan zijn 19 woningen ingetekend. Type 1C is identiek aan type 1A met een extra slaapkamer voorzien in een additionele halve bouwlaag.

SPECIALE WONINGTYPEN: 2A, 2B EN 3A, 3B - De terraswoning is speciaal ontworpen voor comfortabel wonen in een groene omgeving. Het functioneren van het plan is vergelijkbaar

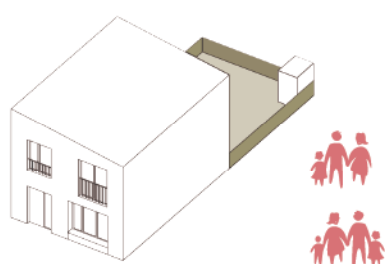
met type 1, maar in plaats van een tuin is nu een groot privaat terras voorzien binnen het bouwvolume. Deze typen zijn terug te vinden aan de zachte groene randen van de bebouwde stroken. Type **2A** is de kleinere variant en telt twee slaapkamers. Hiervan worden 14 woningen voorzien in het plan. Type **2B** is breder en telt drie slaapkamers, hiervan zijn 20 woningen in het plan.

De kangeroewoning is een speciale woontypologie waarbij twee woningen worden gecombineerd tot een gestapeld volume. Beide woningen hebben een entree op het maaiveld. Type **3A** is een aangepaste woning met 1 slaapkamer op het gelijkvloers met een tuintje aan de achterzijde. Van dit type zijn 6 woningen voorzien. De woning op de 1e en 2e verdieping is type **3B**, een vierslaapkamerwoning waarvan eveneens 6 stuks zijn voorzien. Deze woning heeft een eigen inkom op de begane grond en een balkon en terras op de eerste verdieping. De vier slaapkamers bevinden zich op de 2e verdieping.

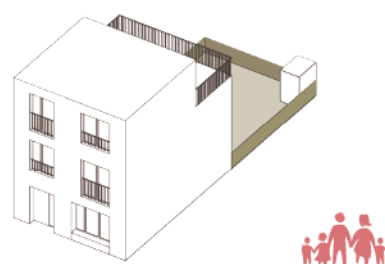
GESTAPELDE WONINGEN: 4A, 4B, 4C EN 5A, 5B - In de huidige situatie zijn een aantal woningen in de wijk onderbezet. Er is nood aan kleinere woningtypes. Om aan deze vraag tegemoet te komen worden er compacte appartementen ingepast in de wijk. Type 4 is een stapeling van drie appartementen die naar boven toe verjongen. Hierdoor ontstaat steeds

ruimte om een passerelle te voorzien om de woningen te ontsluiten. Alle appartementen zijn doorzon woningen met een dubbele oriëntatie. Type **4A** op het gelijkvloers is een aangepast twee slaapkamer appartement met een tuin aan de achterzijde. Hiervan zijn 5 stuks voorzien. Op de eerste verdieping is type **4B**, ook twee slaapkamers maar minder diep, want niet aangepast, eveneens 5 stuks. Het bovenste type **4C**, op de tweede verdieping is een aangepast 1-slaapkamer appartement waarvan ook 5 stuks voorzien zijn. Al deze compacte appartementen hebben een gescheiden dag en nacht zone en daardoor een dubbele oriëntatie, ook beschikken ze over een terras aan de straatkant.

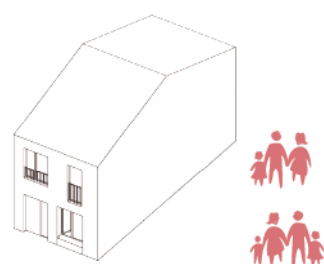
Het laatste woningtype bevindt zich het alzijdig bouwblok. Bijzonder door zijn ondiepere begane grond waarachter de parkeeroplossing te vinden is. Type **5A** heeft twee slaapkamers en een eigen entree aan de straat met aangrenzend de woonkeuken. Op de verdieping zijn de slaapkamers en de leefruimte met het terras bovenop het parkeerdek. Van dit type zijn 27 stuks voorzien in het plan. Type **5B** is een 1-slaapkamer appartement (vergelijkbaar met 4C) dat wordt ontsloten via een passerelle aan de binnenkant van het blok die uitgaat op een collectieve trappenhall. Dit type heeft een privaat terras aan de straatkant en er zijn in totaal 21 stuks van voorzien. Alle gestapelde woningen kunnen gebruik maken van een collectieve fietsenstalling per blok, dat zo dicht mogelijk bij de trappenhall naar de woning wordt voorzien.



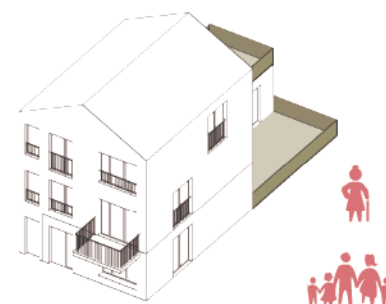
RIJWONINGEN



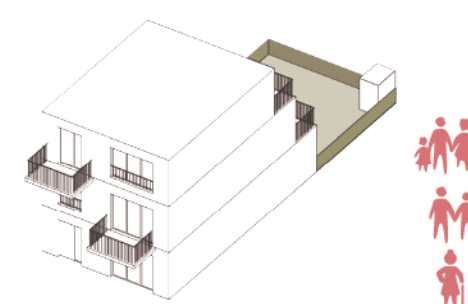
GROTE RIJWONINGEN



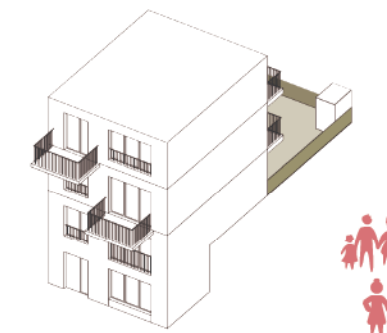
TERRASWONINGEN



KANGEROEWONINGEN



GESTAPELDE APPARTEMENTEN



ALZIJDIGE BOUWBLOKKEN

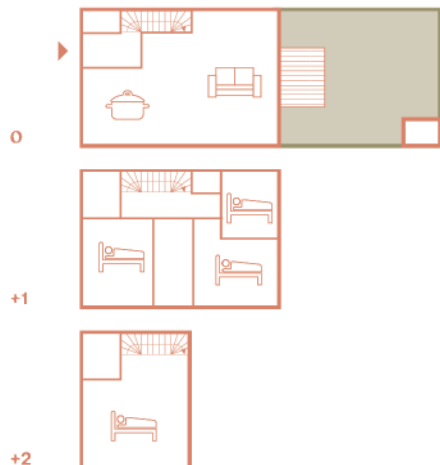
TYPE 1A
3 SLAAPKAMERS (47)



TYPE 1B
2 SLAAPKAMERS (19)



TYPE 1C
4 SLAAPKAMERS (23)



TYPE 2A
2 SLAAPKAMERS (14)



TYPE 2B
3 SLAAPKAMERS (20)



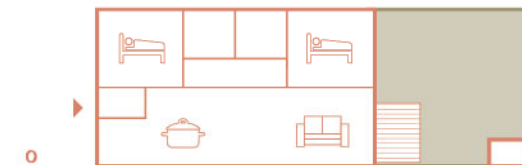
TYPE 3A
1 SLAAPKAMER - AANGEPAST (6)



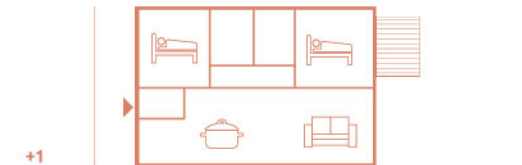
TYPE 3B
4 SLAAPKAMERS (6)



TYPE 4A
2 SLAAPKAMERS - AANGEPAST (5)



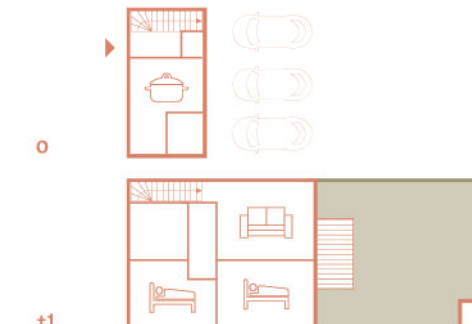
TYPE 4B
2 SLAAPKAMERS (5)



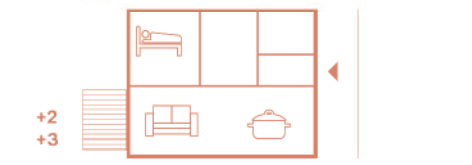
TYPE 4C
1 SLAAPKAMER - AANGEPAST (5)



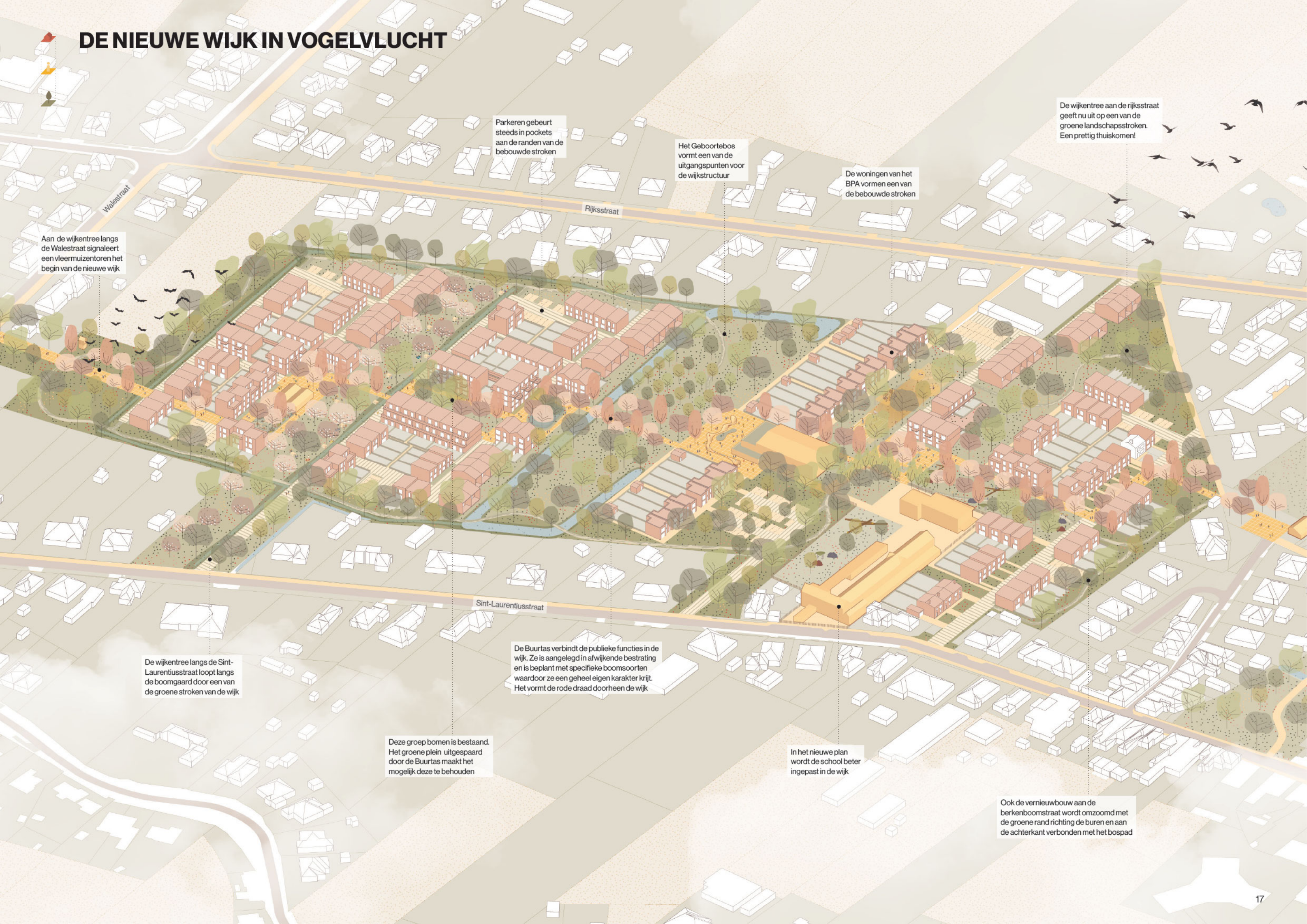
TYPE 5A
2 SLAAPKAMERS (27)



TYPE 5B
1 SLAAPKAMER (21)



DE NIEUWE WIJK IN VOGELVLUCHT



Aan de wijkentree langs de Walestraat signaleert een vlermuizentoren het begin van de nieuwe wijk

Parkeren gebeurt steeds in pockets aan de randen van de bebouwde stroken

Het Geboortebos vormt een van de uitgangspunten voor de wijkstructuur

De woningen van het BPA vormen een van de bebouwde stroken

De wijkentree aan de rijksstraat geeft nu uit op een van de groene landschapstroken. Een prettig thuiskomen!

De wijkentree langs de Sint-Laurentiusstraat loopt langs de boomgaard door een van de groene stroken van de wijk

De Buurtas verbindt de publieke functies in de wijk. Ze is aangelegd in afwijkende bestrating en is beplant met specifieke boomsoorten waardoor ze een geheel eigen karakter krijgt. Het vormt de rode draad doorheen de wijk

Deze groep bomen is bestaand. Het groene plein uitgespaard door de Buurtas maakt het mogelijk deze te behouden

In het nieuwe plan wordt de school beter ingepast in de wijk

Ook de vernieuwbouw aan de berkenboomstraat wordt omzoomd met de groene rand richting de burens en aan de achterkant verbonden met het bospad



DUURZAAMHEID ALS LEIDRAAD DOORHEEN HET PLAN

Duurzaamheid is een erg breed begrip en gaat verder dan het plaatsen van PV-panelen, zonnecollectoren, warmtepompen of andere technische oplossingen. Alle aspecten van onze gebouwde omgeving moeten worden meegenomen als het gaat om een duurzame ontwikkeling. Het uitgangspunt is dat wat we nu doen, geen beperkingen, maar een meerwaarde op gaat leveren voor de generaties na ons. Het is daarbij belangrijk niet alleen aandacht te geven aan de milieu-inhoudelijke aspecten, maar ook te kijken naar de sociale, economische en ruimtelijke kwaliteiten. Deze aspecten samen vormen een **GEZONDE LEEFOMGEVING**.

NATUURINCLUSIEF

De ontwerppopgave ligt in het samenbrengen van een 'woonomgeving' met de 'natuur' op zo'n manier dat beide hun plek kunnen vinden in een symbiotisch geheel. Aanwezige natuurlijke elementen worden aangevuld met nieuwe en vormen zo een robuust ecologisch netwerk doorheen de wijk. Het openbaar groen wordt volgens de principes van het Harmonisch Park- en Groenbeheer beheerd. Dit wil zeggen dat wordt ingezet op een duurzame, dynamische en diverse groenaanleg van voornamelijk streekeigen beplanting in een natuurlijk geheel. Streekeigen beplantingen passen goed in de omgeving, zijn gewend aan het klimaat en de bodemgesteldheid en zullen gemakkelijk een gebalanceerd ecosysteem vormen met de eveneens streekeigen insecten en dieren.



De beplanting wordt gelaagd opgebouwd (kruidlaag, struiklaag, bomenlaag) met aandacht voor het aantrekken van bijen, vlinders en insecten. Verdere winsten kunnen worden behaald door het actief faciliteren van leefruimte voor plaatselijke fauna, zoals vogelhuisjes en bijen- of vleermuiskasten, al dan niet verwerkt in de gebouwen. Verder dient bijvoorbeeld bij het opstellen van een lichtplan rekening te worden gehouden met het niet verstoren van donkere plekken 's nachts.

KLIMAATBESTENDIG

Het streven is een hemelwater-neutrale-woonomgeving te realiseren. Dit betekent dat al het hemelwater dat op het terrein valt wordt hergebruikt of geïnfiltreerd wordt op het eigen terrein. Als eerste uitgangspunt wordt verharding tot een minimum beperkt en gebruik gemaakt van waterdoorlatende materialen. Het hemelwater dat niet wordt hergebruikt en het regenwater dat op verhardingen terecht komt, wordt (waar mogelijk bovengronds) naar de wadi's geleid, hier wordt het water wordt gebufferd en geïnfiltreerd. Naast het verminderen van het overstromingsrisico, bevorderen de wadi's de biodiversiteit, temperen ze de effecten van hitte-eilanden in de bebouwde omgeving, kunnen ze ingezet worden als spelaanleiding... m.a.w. ze dragen in algemene zin bij om de levenskwaliteit te verbeteren. Tegelijk worden in de wijk zoveel mogelijk bomen geplant. De bomen zorgen met name in de zomer voor een koeler klimaat in de wijken, bieden ze bescherming tegen wind en houden de grond vast bij regenval.

SLIMME MOBILITEIT

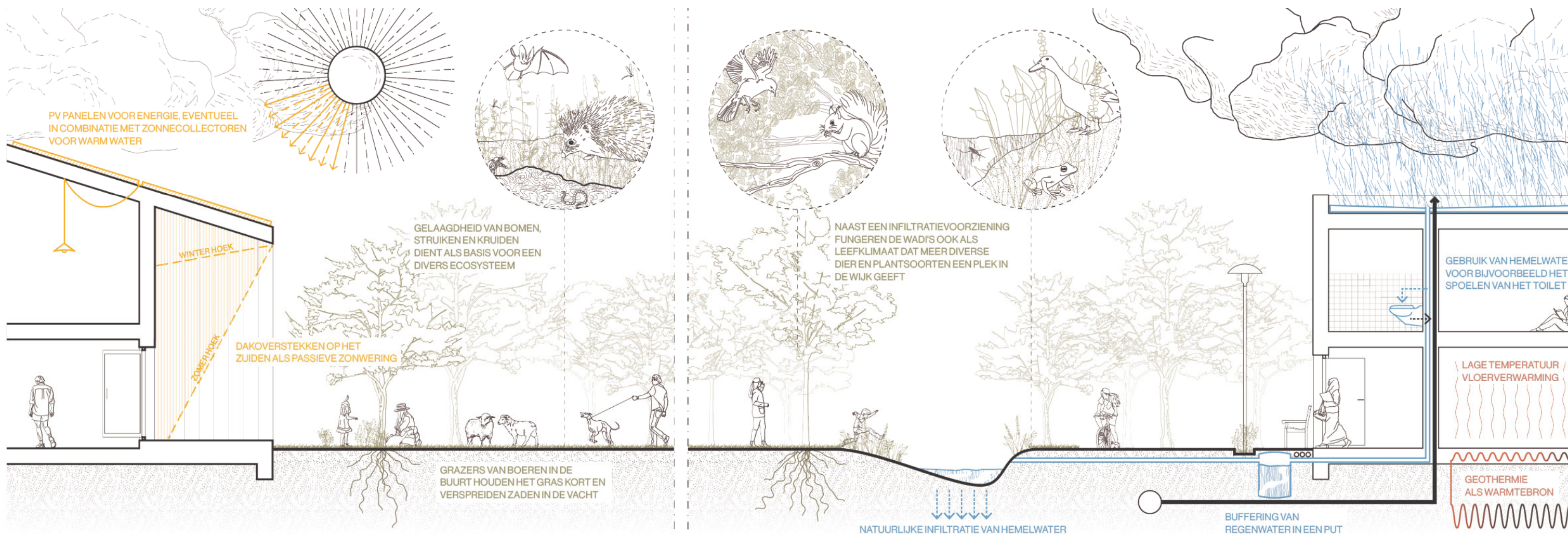
We kunnen de mensen niet dwingen de auto vaker te laten staan of om beter geen auto aan te schaffen, maar we kunnen wel het gebruik van andere vervoersmiddelen aantrekkelijker maken door ervoor te zorgen dat de fiets altijd eerder wordt tegengekomen dan de auto. Dus zo dicht mogelijk bij de entrees van de gebouwen en in de tuinen. Hoewel momenteel de mobiliteit nog sterk steunt op het gebruik van de private wagen zijn hiervoor meer en meer bruikbare alternatieven beschikbaar (deelauto's, e-bikes,...). Enerzijds is het dus belangrijk om deze evolutie positief te ondersteunen, maar anderzijds moeten deze wagens momenteel nog wel hun plaats kunnen vinden. Parkeerplaatsen in de publieke ruimte kunnen in de toekomst bij afnemende vraag worden vervangen door bijvoorbeeld een collectieve tuin voor de bewoners.

SOCIALE DUURZAAMHEID

Voor de realisatie van een duurzame sociale en ruimtelijke context dient gelet te worden op een duidelijke scheiding tussen privé en openbaar domein. De bouwvolumes worden ingepland zodat er een goede sociale controle mogelijk is. De private buitenruimte is meestal gesitueerd binnen het bouwblok, en de voorkant van de woning is gericht op het publiek domein. 'Hangplekken' uit het zicht en dode hoeken worden steeds vermeden. In de openbare ruimte wordt zo vormgegeven dat er volop plaats is voor spel (natuurlijke speelelementen in groene omgeving) en ontmoeting, maar bevat ook plekken waar de rust kan worden opgezocht. De differentiatie van de openbare ruimte zorgt ook voor een differentiatie in gebruik zodat iedereen zich thuis kan voelen.

BOUWTECHNISCHE DUURZAAMHEID

De gebruikte materialen voor de nieuwe wijk vertrekken vanuit duurzaamheid. De gebouwen worden opgetrokken in traditionele baksteenarchitectuur afgestemd op de bebouwing uit de omgeving. Eenvoudige vormen en compacte bouwblokken opgebouwd met traveeën leiden tot een economisch materiaalgebruik en een grote herhalingsfactor. Dit bespaart tijd, materiaal en kosten in de realisatie van het project. Door compact te bouwen wordt verliesoppervlak en daarmee energievraag beperkt en tegelijkertijd meer ruimte voor groen gereserveerd. Gebouwen zullen zoveel mogelijk voorzien in de eigen energievraag door gebruik te maken van zonnepanelen eventueel in combinatie met zonnecollectoren voor warm water. Het verwarmen van de gebouwen zelf gebeurt zoveel mogelijk met behulp van lage temperatuur vloerverwarming aangevoerd door geothermie. Dit is mogelijk vanwege hoge isolatiegraad en goede luchtdichtheid. Bij een voldoende grote warmtevraag zou eventueel een grotere installatie in combinatie met een warmtenet een interessante optie zijn om meerdere bouwblokken op een efficiënte manier van warmte voorzien. Bij het opvangen van het hemelwater op de daken van de gebouwen zijn meerdere scenario's mogelijk. Bij schuine of niet groene daken kan water schoon worden opgevangen en na eenvoudige filtering gerecupereerd worden. Bij platte daken kan voor recuperatie gekozen worden of voor toepassing van een groendak of meanderdak worden gekozen dat extra water buffert tijdens grote regenval en deze vertraagd loslaat.

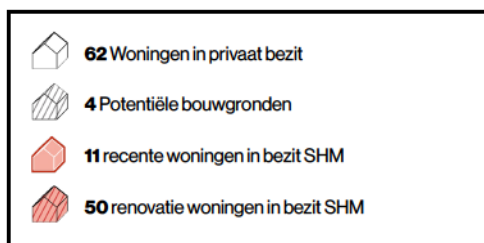




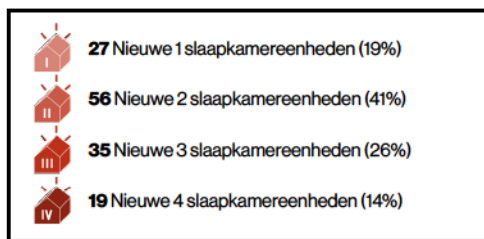
FLEXIBEL EN AANPASBAAR

BEHOUD EN RENOVATIE VAN BESTAANDE WONINGEN

Ook bij het behoud en renovatie van de bestaande huurwoningen kunnen de principes van het masterplan behouden blijven en geïntegreerd worden met de bestaande structuur van de wijk. Het totaal aantal woningen is iets lager dan in de voorkeursvariant, maar er kunnen steeds extra woningen worden in gepast indien nodig. Bij het behoud blijft de structuur van de oude wijk nagenoeg ongewijzigd hetgeen resulteert in beduidend minder publieke ruimte en groen. Hoewel de nieuwe Buurtas ook in dit plan terugkomt is het verloop wat minder vloeiend en uitnodigend dan in het voorkeursscenario. Door de toegang tot het parkeerterrein ten zuiden van de sporthal toch te verleggen, ontstaat wel een grote meerwaarde voor de bestaande wijk, de sporthal en de school.



127 Subtotaal bestaand

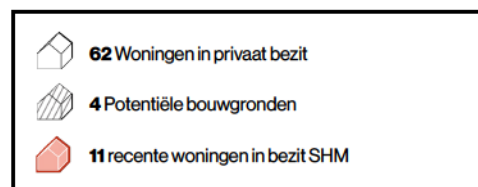


137 Subtotaal nieuw

264 Totaal

STROOK AAN DE WESTKANT EN EEN GROOT CENTRAAL PARK

Deze variant toont hoe het ook mogelijk is het plan gefaseerd, deels uit te voeren of keuzes uit te stellen. In dit geval wordt de bebouwde strook aan de westkant gerealiseerd, in combinatie met vernieuwing van de bestaande wijk. Er worden dan 195 woningen gerealiseerd, inclusief bestaand. Hoewel een deel van de nieuwe woningen in dit scenario iets verder van de dorpskern zijn gesitueerd, is een grote kwaliteit de grote groene ruimte middenin de wijk. Deze ruimte kan park worden, maar het kan ook grasland blijven in afwachting van verdere ontwikkeling. De Buurtas blijft een grote meerwaarde voor de buurt en de doorwaadbaarheid van het middengebied.



77 Subtotaal bestaand

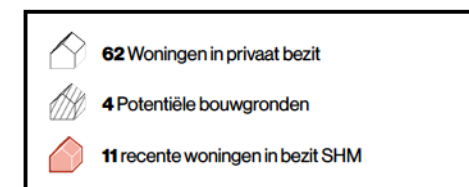


118 Subtotaal nieuw

195 Totaal

CENTRALE STROOK EN SLOOP- NIEUWBOUW BESTAANDE WONINGEN

In deze variant wordt enkel de centrale bebouwde strook gerealiseerd grenzend aan het Geboortebos. Deze strook is het dichtste bij de dorpskern gelegen en zorgt voor een levendige compacte wijk. Zowel als eerste stap in een gefaseerde ontwikkeling, maar ook als eindfase zou dit een perfect functionerende woonomgeving kunnen opleveren. In dit geval kan ervoor geopteerd worden het linkerdeel grasland te laten zoals in de bestaande toestand en de verbinding met de Walestraat in halfverharding te voorzien. Hierdoor ontstaat een gebalanceerde doorwaadbare woonomgeving met afwisselende landschappen zonder dat er grote investeringen in de publieke ruimte moeten worden gedaan. Indien dit een eerste fase van het totale plan is, kan ook gedacht worden om bijvoorbeeld de buurtkas wel te realiseren en zo de ruimte alvast te activeren in de beleving van de buurtbewoners.



77 Subtotaal



147 Subtotaal

224 Totaal

