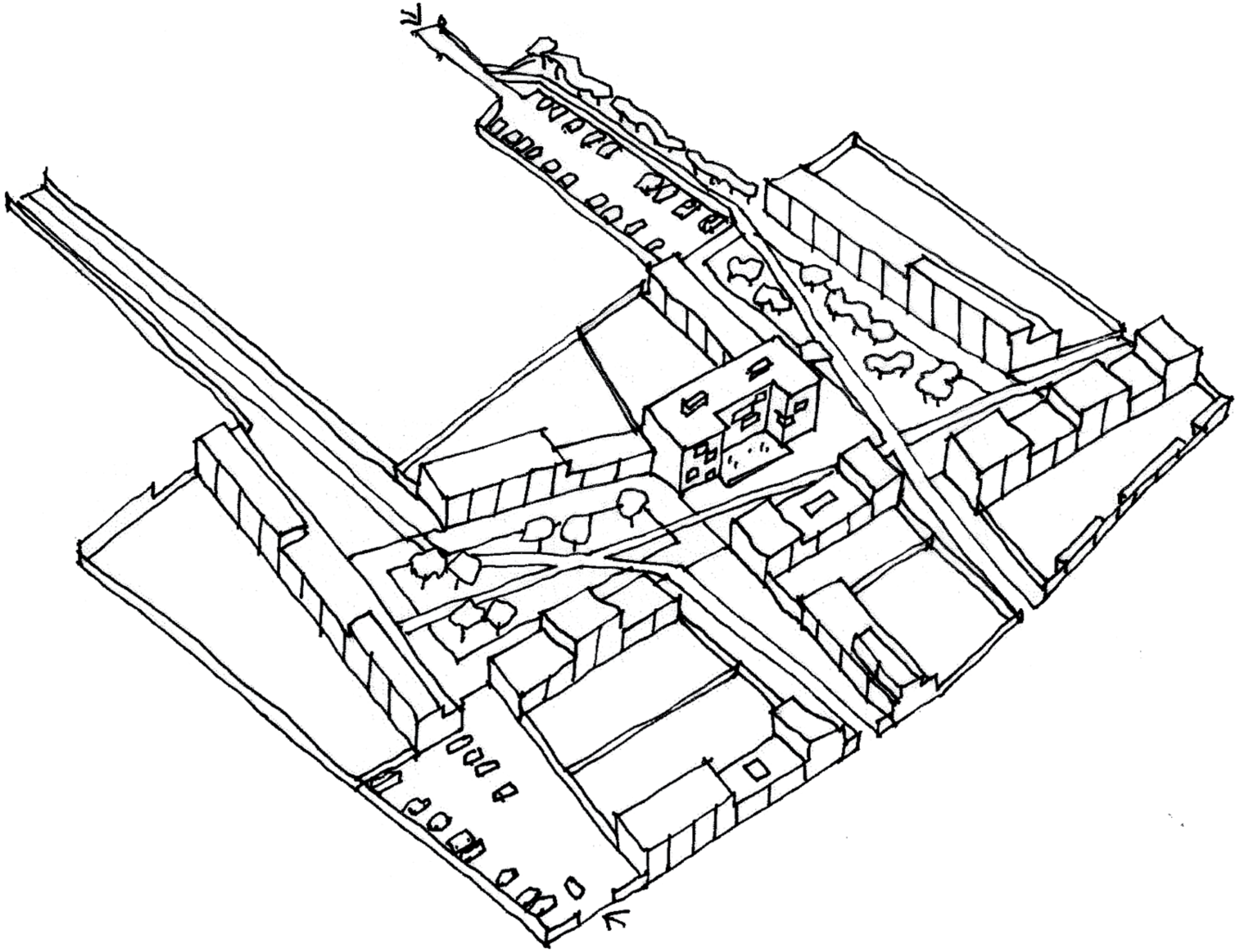


OPEN OPROEP 00 1911 A
MASTERPLAN WOONZONES
MACHELEN EN DIEGEM

probleemstelling

PROBLEEMSTELLING

Projectdefinitie

De wedstrijd heeft als doelstelling de opmaak van een masterplan en een beeldkwaliteitsplan die de toekomstige ontwikkeling van de dorpskernen Machelen en Diegem zullen bepalen. Hiernaast wilt het opdrachtgevend bestuur ook dat er een aantal oplossingen worden uitgewerkt voor enkele meer concrete problemen die het gevolg zijn van nieuwe toekomstige ontwikkelingen in de gemeente.

Samenvattend bestaat de opdracht in deze eerste fase uit de volgende deelopdrachten:

Masterplan voor de dorpskernen
- visie over de woonkernen
- inplanting van nieuwe gemeentelijke infrastructuren (theaterzaal, buitendiensten)

Beeldkwaliteitsplan
Lichtplan
Plan van aanpak ifv RUP Diegem Centrum
Inrichting openbare ruimte
- Machelen: gemeentehuis-Kerklaan
  - kerk - gemeenthuis
  - kinderdagverblijf
- Diegem: De Cockplein
  - gemeentelijke eigendommen aan de Neerhofstraat

Uitgangspunten in functie van de projectdefinitie

Hoofdzakelijk bestaat de opdracht uit stedenbouwkundige deelopdrachten die een antwoord dienen te geven zowel op de bestaande als op de toekomstige ruimtelijke problematieken in het kader van de infrastructuurwerken rond de gemeente. Het betreft een complexe studie zowel op schaal van de gemeente als op schaal van de kernen waardoor de afstemming op de verschillende schalen essentieel wordt om een kwalitatief antwoord te kunnen geven.

Het **Masterplan** zal de kapstok zijn die op schaal van heel de gemeente en gebaseerd op de bestaande juridische plannen de voornaamste richtlijnen zal bepalen voor de opmaak van de rest van de deelopdrachten. Met andere worden zal het masterplan de hoofdstructuur zijn voor de ruimtelijke inkadering van de deelopdrachten. De visie over de woonzones, de afbakening van de centrumgebieden ifv de opmaak van RUP's, de inplanting van de nieuwe gemeentelijke infrastructuren en de nieuwe invulling voor de gemeentelijke eigendommen in de Neerhofstraat zullen bijgevolg in het kader van het Masterplan bestudeerd en gedefinieerd worden.

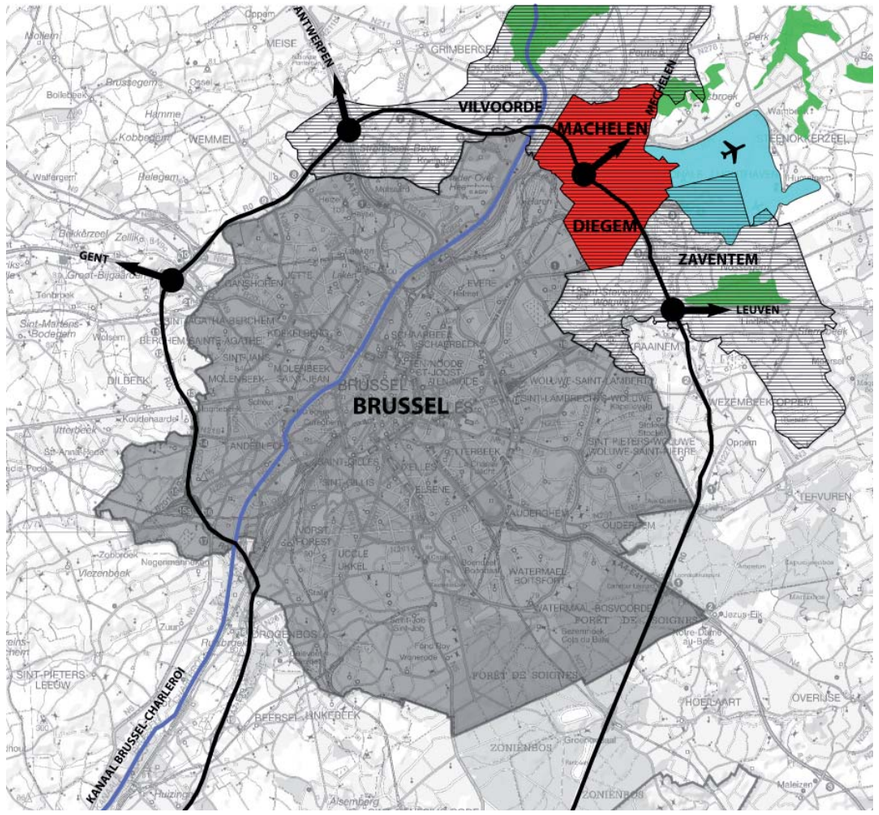
Het **Beeldkwaliteitsplan** is het instrument dat, gebaseerd op dit Masterplan, de eigenheid van de verschillende zones verder zal definiëren en onder andere ook de richtlijnen zal bepalen voor de uitvoering van het **Lichtplan**. In die zin zullen de deelopdrachten voor de **Inrichting** van de verschillende openbare ruimtes de vertaling zijn van het Masterplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Wij zijn van mening dat de deelopdracht van het kinderdagverblijf een grondige studie vraagt van zowel het bestaande gebouw als van het nodige programma om een zo efficiënt mogelijke antwoord te kunnen bieden aan de probleemstelling. Vervolgens, overschrijdt deze deelopdracht de grenzen van de stedenbouwkundige schaal en behoort eerder tot een architectuuropdracht waarvan de uitvoering geen grote stedenbouwkundige impact zal hebben op schaal van het Masterplan. Hierdoor en ook wegens gebrek aan informatie denken wij dat het aangewezen is dat dit deel in de volgende fase wordt uitgewerkt.

Hieronder wordt er een algemeen schema gegeven van de beschreven stappen van de uitvoering van de opdracht. In het kader van deze eerste fase werd ten eerste een analyse van de bestaande toestand en van de geplande projecten gedaan. Ten tweede werden er een aantal concepten van het masterplan gedefinieerd. Ten derde werden er basis richtlijnen van het BKP en het lichtplan geschetst die de inrichting van de openbare ruimte zullen helpen bepalen.

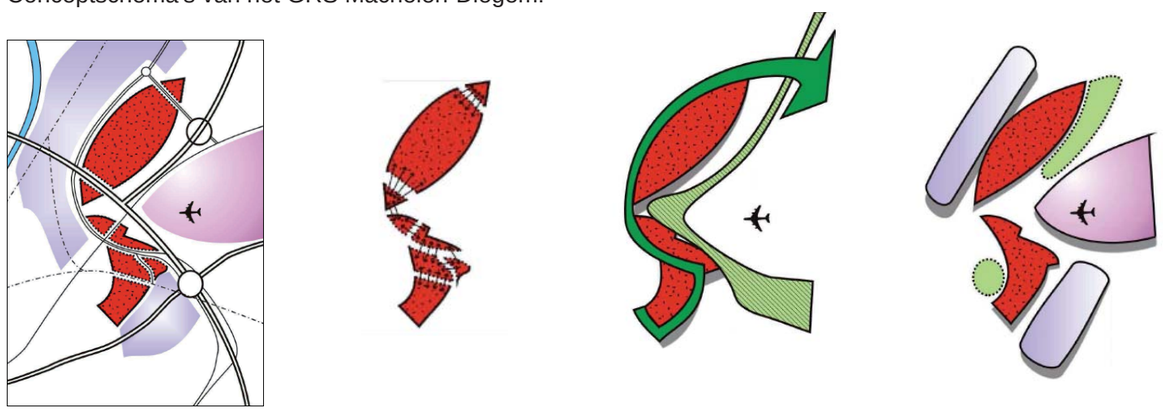
Aan de basis van de probleemstelling liggen de **GROOTSCHALLIGE VERKEERSINFRASTRUCTUREN** in de onmiddellijke omgeving van de gemeente. Verkeersinfrastructuren die onvermijdelijke effecten gehad hebben en zullen hebben op de ontwikkeling van Machelen-Diegem: de luchthaven van Zaventem, de autosnelwegen Brussel - Antwerpen, Brussel - luchthaven en de Brusselse Ring, een aantal grote primaire wegen en drie hoge snelheidslijnen.

Elke beslissing genomen ivm deze infrastructuren heeft rechtstreekse gevolgen op de gemeente. Met andere woorden, deze woonkernen liggen binnen het rechtstreekse actieveld van de vermelde grootschalige verkeersinfrastructuren en zijn hierdoor in de verdrukking gekomen door de aanleg ervan.



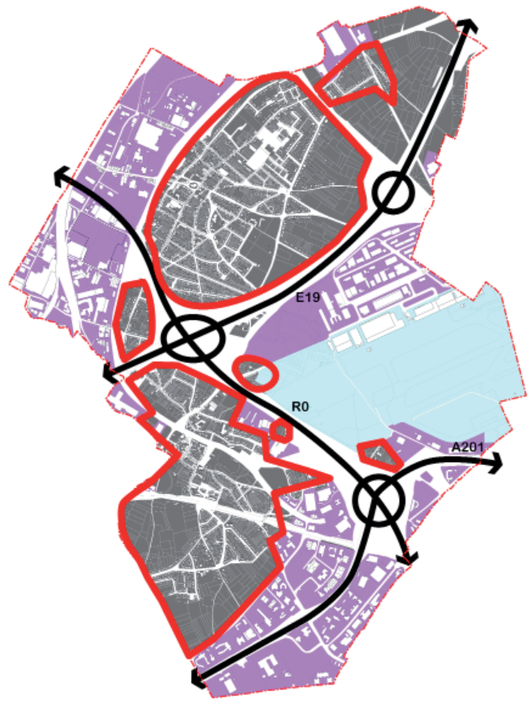
De invloed van deze verkeersinfrastructuurwerken kan zowel negatief als positief uitgedrukt worden. Enerzijds heeft de verbetering van bereikbaarheid de perfecte omstandigheden gecreëerd voor de ontwikkeling van industrie en kantoorzones met onbetwistbare positieve economische gevolgen. Maar anderzijds heeft het ook een aantal negatieve ruimtelijke effecten die de basis zijn geweest voor de opmaak van het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS). En het uitgangspunt vormen voor de opmaak van dit Masterplan.

Conceptschema's van het GRS Machelen-Diegem:

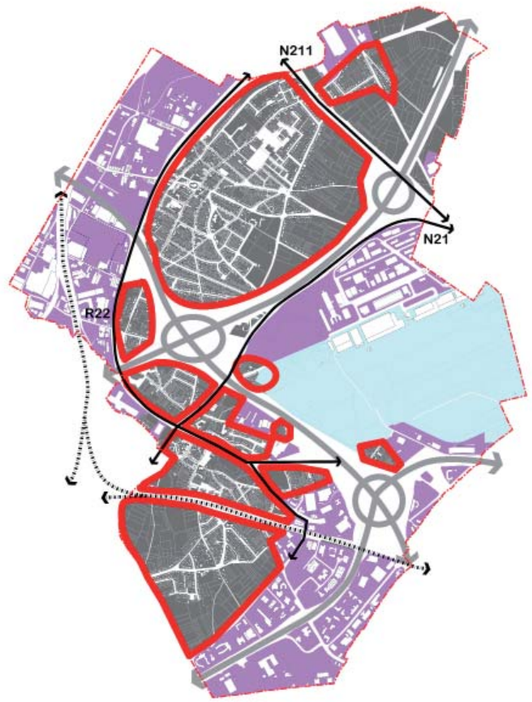


PROBLEEMSTELLING-ANALYSE

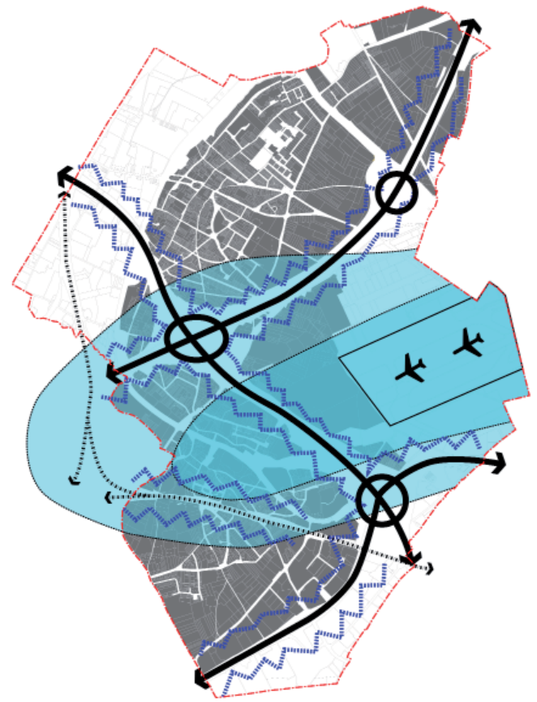
- Ruimteverslindende verkeersinfrastructuren en industrie- kantoorzones



- Verkeersinfrastructuren als generators van ruimtelijke/functionele breuk op grote schaal



- Verkeersinfrastructuren als generator van ruimtelijke/functionele breuk op kleine schaal



- Verkeersinfrastructuren als generator van geluidsoverlast en verlaging van leefbaarheid in de woonkernen

	STERKTES	ZWAKTES
	RO Ring van Brussel / A1	
BEREIKBAARHEID	Heel goed Interessant voor de woningmarkt/industrie en kantoorontwikkelingen	Onrechtstreeksɜ gevolgen voor bewoners door zwaar werkverkeer
MOBILITEIT	Interessante locatie op schaal van de regio en Belgie	Grote fileproblematiek Zwaar verkeer / sluipverkeer door het centrum in Diegem
Diegem	**Project voor de oplossing van mobiliteitsprobelmatiek, Parallelweg Vermindering van intensiteit in de Woluwelaan thv Diegem**	**Gevolgen op vlak van onteigeningen > herlokalisatie**
IDENTITEIT	Zichtbare locatie vanuit de R0, de viaduct	
VOORZIENINGEN	Voorzieningen in Brussel op heel kleine afstand	
INDUSTRIE	Heel grote ontwikkeling van industriegebieden/kantoorzones Veel werkgelegenheid Positieve economische gevolgen	Grote grondoppervlaktes in beslag Zware industrie > slecht voor het imago van de gemeente Generator van veel verkeer
WONEN	Heel goed gelegen naast Brussel > aantrekkelijk voor pendelaars Actieve woningmarkt	Geluidoverlast
RUIMTELIJK	Project om de R0 landschappelijk in te passen	**Scheiding van de gemeente in twee (Machelen en Diegem) Geen eenheid**

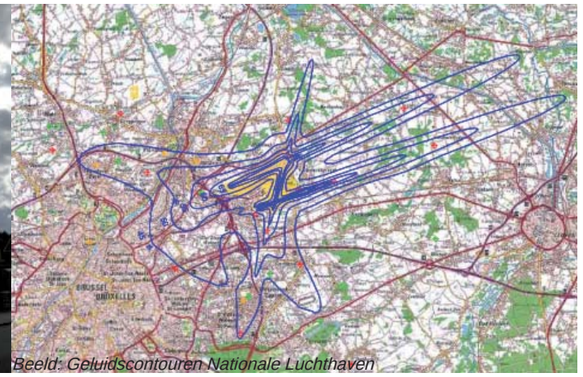
	STERKTES	ZWAKTES
	Nationale Luchthaven Zaventeem	
BEREIKBAARHEID	Heel goed Interessant voor de woningmarkt/industrie en kantoorontwikkelingen	Onrechtstreeksɜ gevolgen voor bewoners door zwaar werkverkeer
MOBILITEIT	Interessante locatie voor functies op schaal van Europa/wereld	Steeds grotere vluchtintensiteiten
IDENTITEIT		Veel schade door negatieve gevolgen van de luchthaven
VOORZIENINGEN	Internationele voorzieningen gem akkelijk bereikbaar	
INDUSTRIE	Ontwikkeling van luchthaven gerelateerde industriegebieden/kantoorzones Veel werkgelegenheid Positieve economische gevolgen	
WONEN		**Nieuwe typologieen nodig > akoestiek! Grote geluidsoverlast voornammelijk in Diegem Weinig mogelijkehden voor nieuwe wooneeneheden** Lagere waarde van de gronden
RUIMTELIJK		Aanpalend met het centrum van Diegem Beperkte groeimogelijkheden

Foto: verkeersknooppunt R0-A 201

Foto: spoorweg thv Diegem

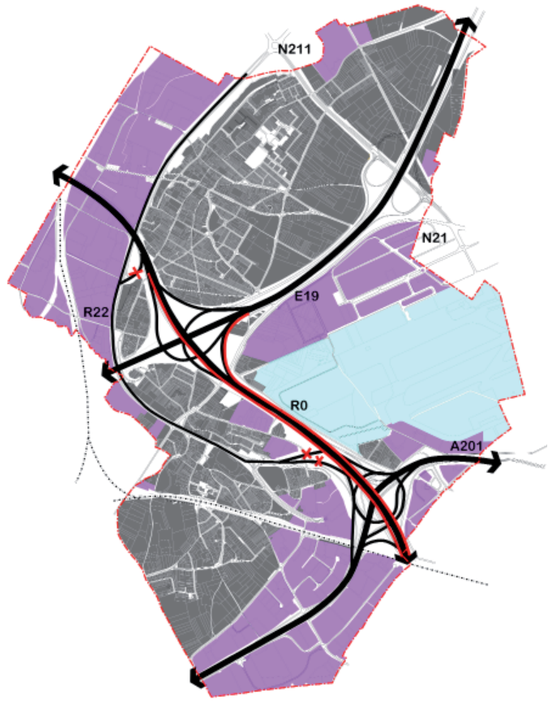
Foto: Viaduct naast woonkern Machelen

Foto: Watermolenstraat in Diegem

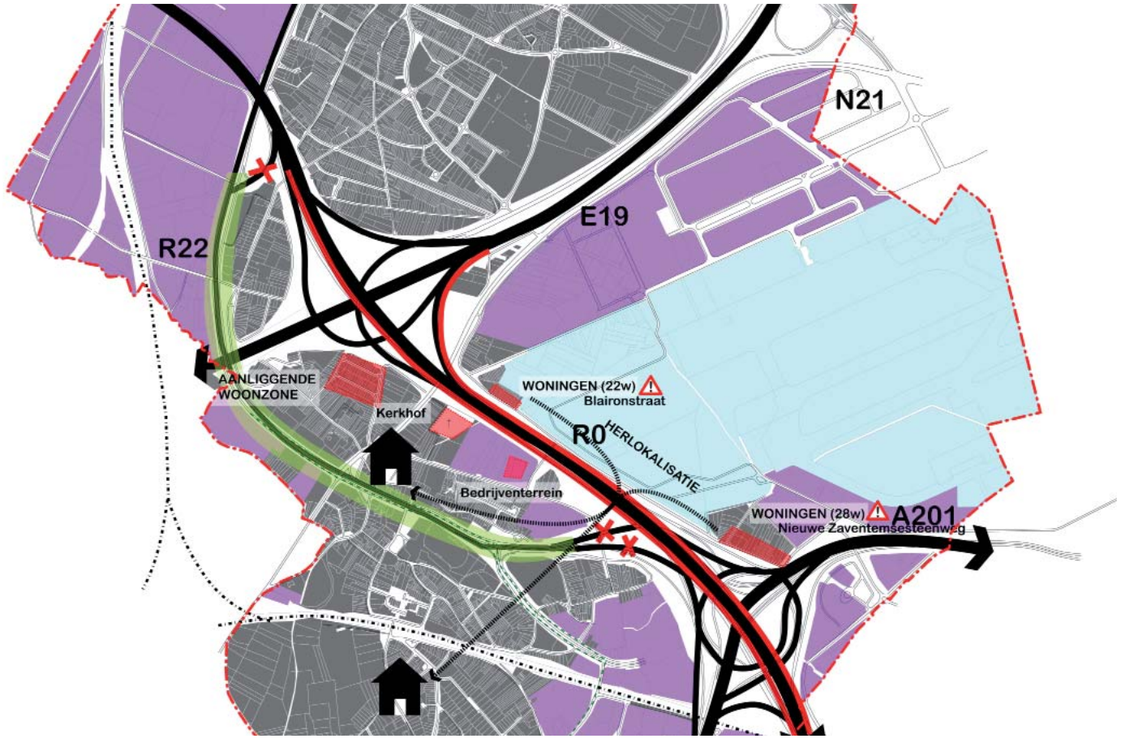


Beeld: Geluidscontouren Nationale Luchthaven

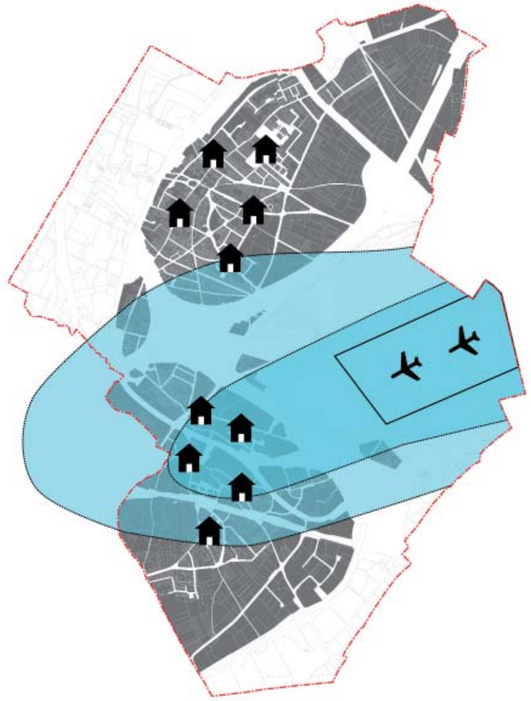
PROBLEEMSTELLING - ANALYSE



- Omvorming van de R0



- Gevolgen van de omvorming van de R0



- Vraag naar nieuwe woonmogelijkheden in de omgeving van de luchthaven

Omvorming van de R0

De optimalisatie van de R0 wordt gekaderd binnen het START project (Strategisch Actieplan voor de Reconversie en Tewerkstelling van de Luchthavenregio). In dit project wordt de R0 fysiek en functioneel ontdubbeld door de aanleg van een parallelweg die start en eindigt in de complexen van de R0 met de E19 en de E40.De huidige op en afritten van de R0 met de R22b, A201 en R22 komen hierdoor te vervallen waardoor het doorgaand verkeer in de hoofdwegen (R0, E40 en E19) maximaal kan gebruik maken van de R0. Anderzijds dient het bestemmingsverkeer van de R22b, A201 en de R22 gebruik te maken van de parallelstructuur.

De aanleg van de vermelde parallelwegen zullen een enorme verbetering betekenen van zowel de congestieproblematiek in de R0 als van de bereikbaarheid van de luchthaven en de omliggende gemeenten. Niettemin dient men er ook rekening mee te houden dat, voor de aanleg van deze nieuwe rijvakken, een aantal eigendommen op gronden van Diegem **onteigend** zullen worden: woningen gelegen in de Blairontstraat en de Nieuwe Zaventemsesteenweg en een deel van het gemeentelijke kerkhof. De bijkomende herlokalisatieproblematiek van deze woningen/gronden wordt een belangrijk punt in de probleemstelling van de opdracht.
De uitvoering van parallelweg zal ook tegelijkertijd het downgraden van de Woluwelaan betekenen en bijgevolg ook de potentiële verhoging van de woonkwaliteit in het centrum van Diegem.

GRUP Afbakening van het Vlaams Strategisch Gebied rond Brussel (VSGB)

Aangezien Diegem net in de verlengde van de aanvliegroute van de Nationale Luchthaven ligt, stelt de afbakening van het VSGB (momenteel in opmaak) voor om de nieuwbouwmogelijkheden in Diegem in te perken, als gevolg van de geluidsbelasting op de woonzones.

De gemeente is daarentegen van mening dat de nabije functies van luchthaven en wonen in de gemeente verenigbaar zijn op voorwaarde dat er de nodige ontwerpmaatregelen worden genomen. Het bestuur wil de dynamiek in de huisvestingsmarkt zowel in Machelen als in Diegem behouden, al dan niet versterken.

Het creëren van nieuwe huisvestingsmogelijkheden in de nabijheid van de luchthaven is een uitdaging binnen deze opdracht. Hiervoor zal de akoestiek van de woningen bestudeerd moeten worden.

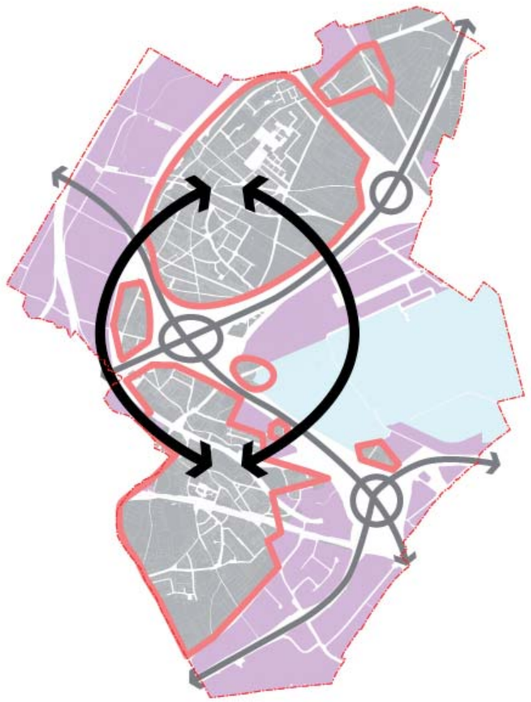
Foto: ring van Brussel R0

Foto: Woluwelaan in Diegem

Foto: Woluwelaan in Diegem

Foto: Woluwelaan in Diegem

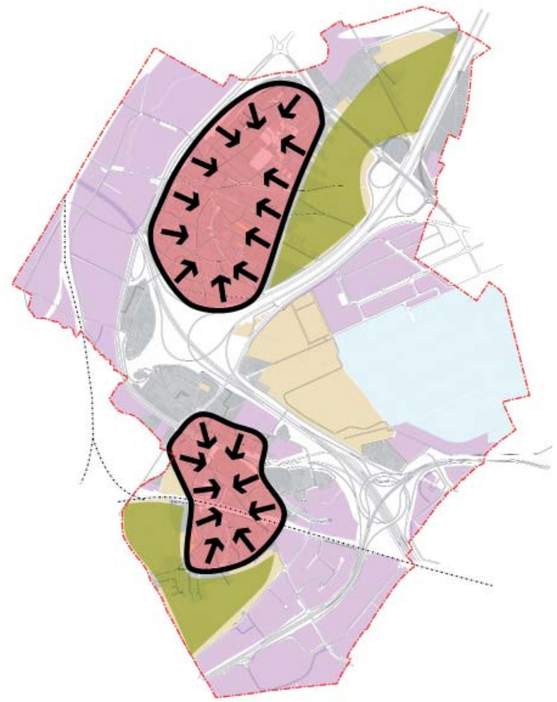
PROBLEEMSTELLING - ANALYSE



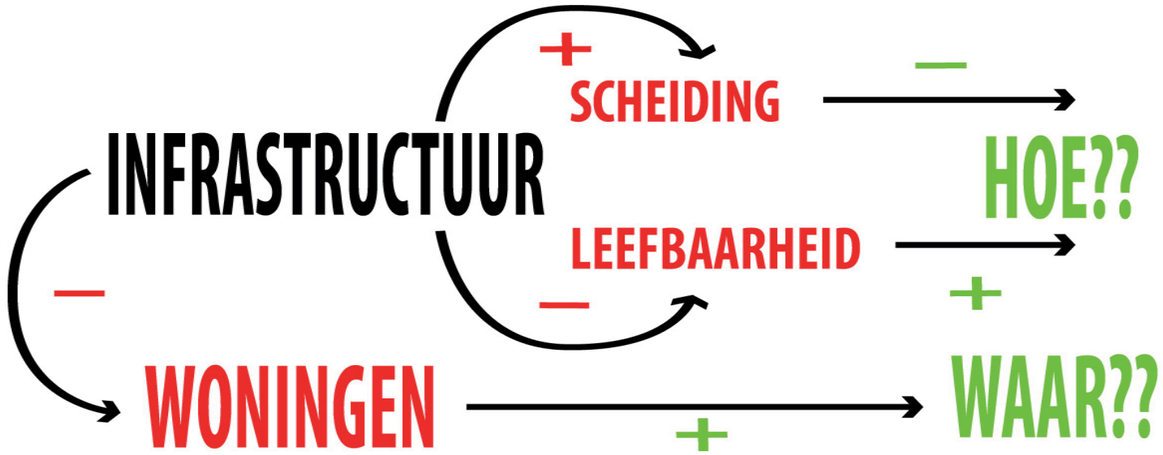
- *Herstelling van de ruimtelijke en functionele breuk op schaal van de gemeente*

- *Herstelling van de ruimtelijke en functionele breuk op schaal van de kernen*

- *Nieuwe woningbouwmogelijkheden in de woonkernen*



- *Verdichting van de bestaande woonkernen*



Hoofddoelstellingen van de opdracht

De hoofddoelstellingen van de opdracht kunnen aan de hand van de bovenliggende schema's samengevat worden.

Ten eerste dient het masterplan een structuur vast te stellen die zowel de ruimtelijke breuk/scheiding van de twee woonkernen zal helpen herstellen. Ook zal het een kapstok zal bieden voor het lokaliseren van nieuwe gemeentelijke functies, ifv de bestaande locaties en zorgen voor een efficiënte verbinding. Bijgevolg zal het mogelijk zijn de leefbaarheid in de woonkernen te verhogen. In deze opdracht zullen een aantal voorstellen gemaakt worden voor de inrichting van een aantal strategisch zones.

Ten tweede zal er grondig nagedacht worden over de meest strategische locaties voor de inplanting van nieuwe woongelegenheden. Men gaat ervan uit dat de bestaande, schaarse, open ruimtes in de omgeving van de woonkernen behouden blijven. Als gevolg hiervan zal er gestreefd worden naar verdichting van de bestaande woonzones.

Foto: Woluwelaan in Diegem

Foto: Diegem vanop de Regimetsberg

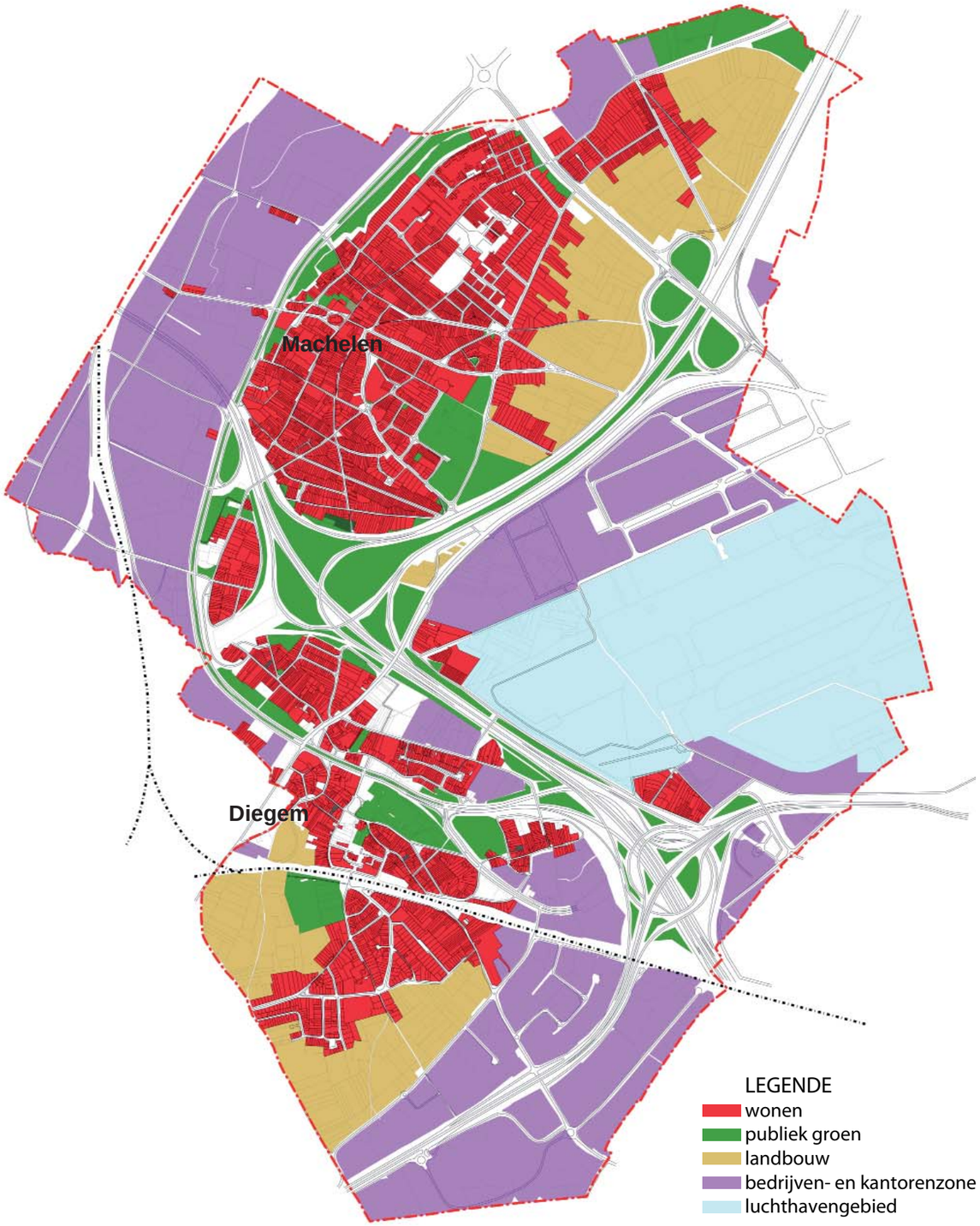
masterplan

ANALYSE - MASTERPLAN

ALGEMENE FUNCTIES

Dit plan toont de omvang van de bedrijven- en kantorenzones ten opzichte van de open ruimte in de kernen. Dit heeft voor gevolg dat de uitbreidingsmogelijkheden voor de kernen heel beperkt zijn, tenzij er gebruik wordt gemaakt van de bestaande open ruimtes.

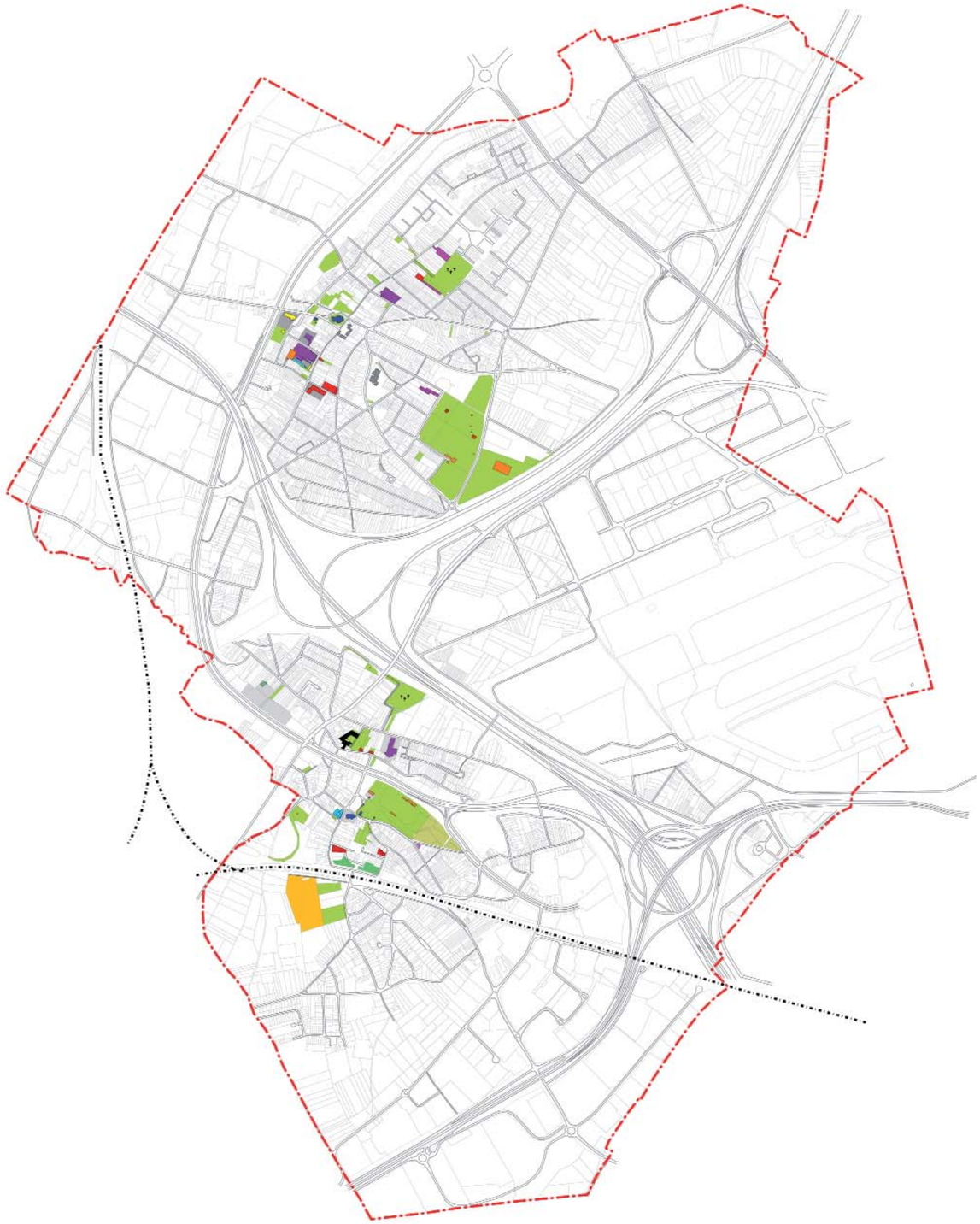
Dit plan geeft eveneens een goed beeld van de versnipperde structuur van de woonkernen.



- Functiekaart van Diegem-Machelen

GEMEENTELIJKE EIGENDOMMEN

De gemeente heeft heel wat gronden en gebouwen in eigendom. Deze liggen voornamelijk dicht bij de centra van de woonkernen. Het masterplan creëert een structuur die de bestaande gemeentelijke functies verbindt en waarop nieuwe gemeentelijke functies ingeplant kunnen worden.



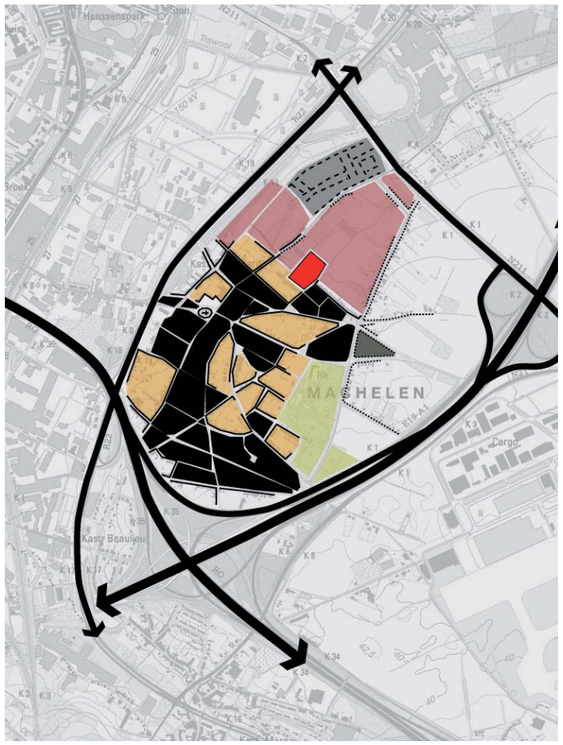
- Locatie van gemeentelijke eigendommen in Diegem-Machelen

ANALYSE - MASTERPLAN

LOCATIEONDERZOEK

Deze kaart geeft de percelen weer die momenteel leeg staan (zowel privé als publiek). Dit is een belangrijke stap in de zoektocht naar geschikte en strategisch gelegen percelen voor de ontwikkeling van nieuwe woongebieden. De vrije ruimte beperkt zich tot enkele kleine percelen in het weefsel. Naast deze percelen bieden zich een aantal grotere “vrije” oppervlaktes aan die in het bijzonder kunnen bestudeerd worden: gemeentelijke begraafplaatsen, gemeentelijke gronden in de Neerhofstraat en tussen de Kerktorenstraat en de Regimentsberg te Diegem.

- Potentiële gronden voor nieuwe huisvestingsontwikkelingen



- Ligging van de gemeentelijke begraafplaats te Machelen

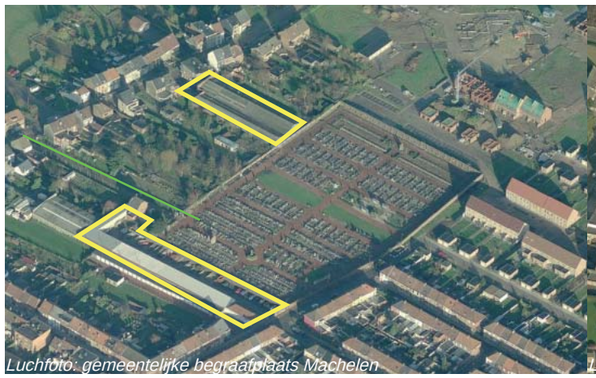
- Voorstel tot herlokalisatie van gemeentelijke begraafplaats Machelen

De gemeentelijke begraafplaats in Machelen is bijzonder goed gelegen; net aan de rand van het centrum van Machelen. De begraafplaats behoorde ooit tot het centrum van Machelen maar door de laatste woonuitbreidingen ten noord-oosten van de kern bevindt het zich nu midden in de woonzone. Bovendien palen de gemeentelijke eigendommen van de technische dienst aan deze gronden en nemen zij samen 21.300 m² in.

Wij zijn van mening dat dit masterplan een unieke kans biedt om over de betekenis van deze functie na te denken en een oefening van herdefinitie uit te voeren.

- De begraafplaats in Machelen heeft enorme potenties door haar grootte en ligging (naast het centrum en buiten de meest belastte zones van de luchthaven). Bovendien vormt ze ook een belangrijke schakel in het weefsel tussen het centrum en de nieuwe woonuitbreidingen.
- Er zijn onbebouwde gronden beschikbaar rond de bestaande gemeentelijke begraafplaats in Diegem, net in het verlengde van de aanvliegzone van de luchthaven. Één deel van deze begraafplaats zal onteigend worden in het kader van de aanleg van de parallelwegen. Hierdoor lijkt het evident om deze begraafplaats uit te breiden.
- Het bestuur wil gemeentelijke functies verenigen. Zo worden de inwoners van Machelen-Diegem na de dood verenigd.

De begraafplaats te Machelen wordt geherlokaliseerd en verenigd met de uitbreiding van de begraafsplaats in Diegem. Op deze manier worden er 2.1 ha bouwgrond gecreëerd in Machelen.



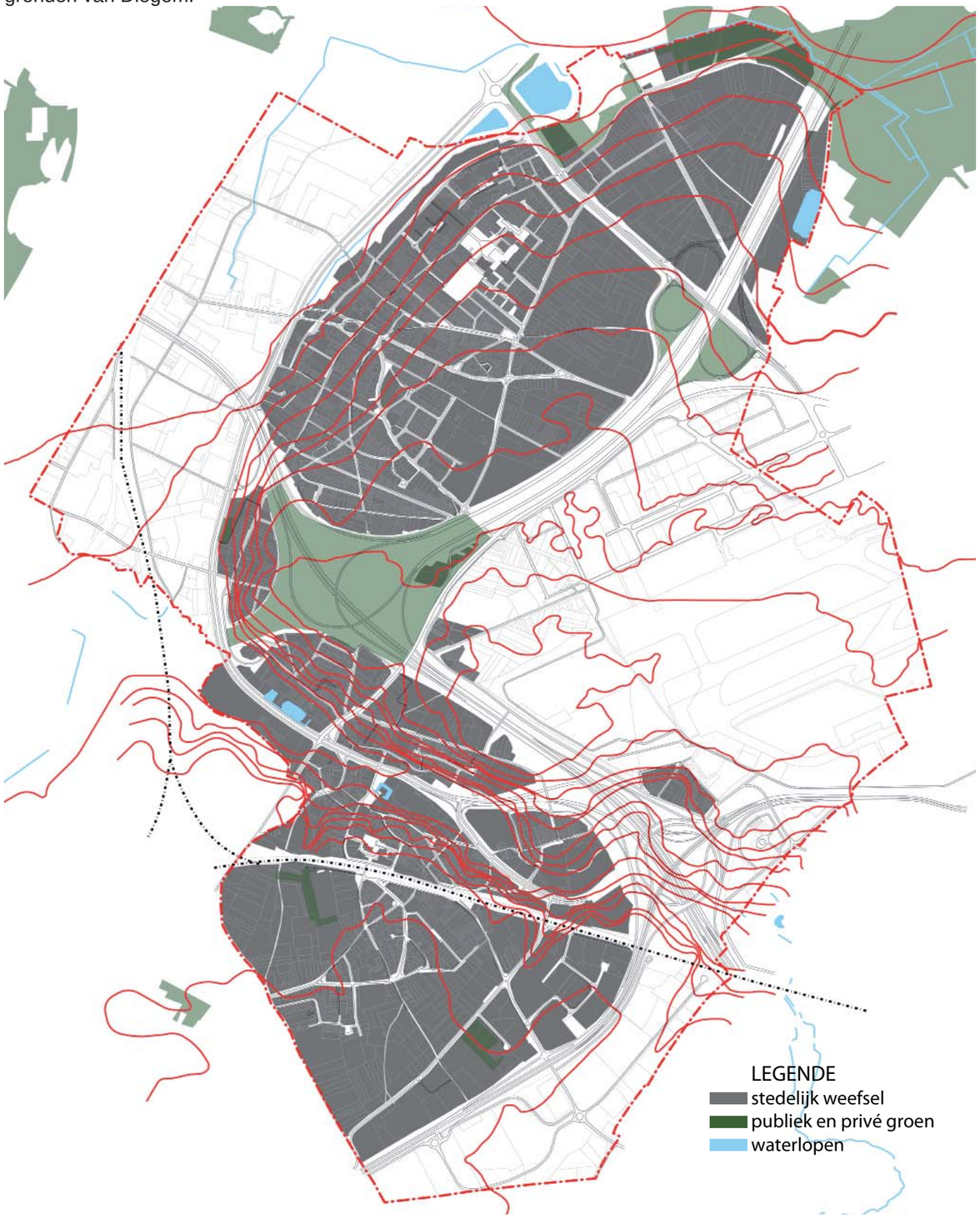
Luchfoto: gemeentelijke begraafplaats Machelen

Luchfoto: gemeentelijke begraafplaats Diegem

ANALYSE - MASTERPLAN

LANDSCHAP

De Woluwe-Zenne vallei bepaalt het reliëf in Machelen - Diegem en is de grens van de plateaus waarop de twee kernen ontstaan zijn. Op het oostelijke plateau bevindt zich de kern van Machelen. Dit plateau helt langzaam af naar de Woluwevallei. De woonkern van Diegem is, in tegenstelling tot Machelen, verdeeld over zowel het westelijke plateau (centrum) als het oostelijke plateau. Beide plateaus tonen een veel scherpere helling op gronden van Diegem.



- Kaart van reliëf en landschap

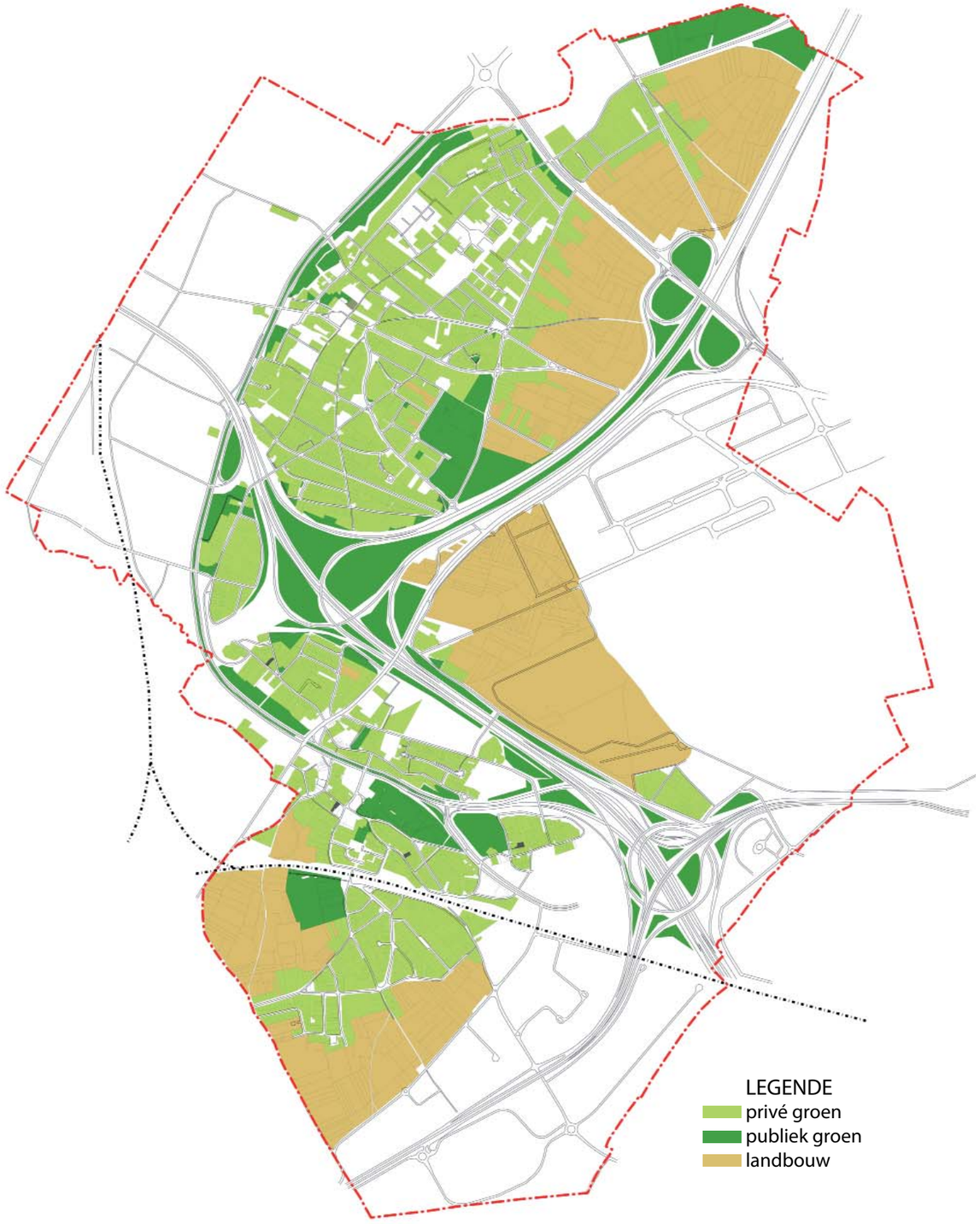
Op het linkse plan wordt de Woluwe niet aan het oppervlakte weergegeven. De Ferrariskaart hieronder toont hoe deze waterloop stroomde langs de vallei. Na Wereldoorlog I werd ze ingebuisd in een ondergrondse collector langs de huidige Woluwelaan. Vandaag de dag is ze enkel plaatselijk zichtbaar ten noord - westen van Machelen, waar twee spaarbekkens werden geconstrueerd.

- Ferrariskaart Vilvoorde, Haeren, Machelen en Diegem

ANALYSE- MASTERPLAN

GROEN

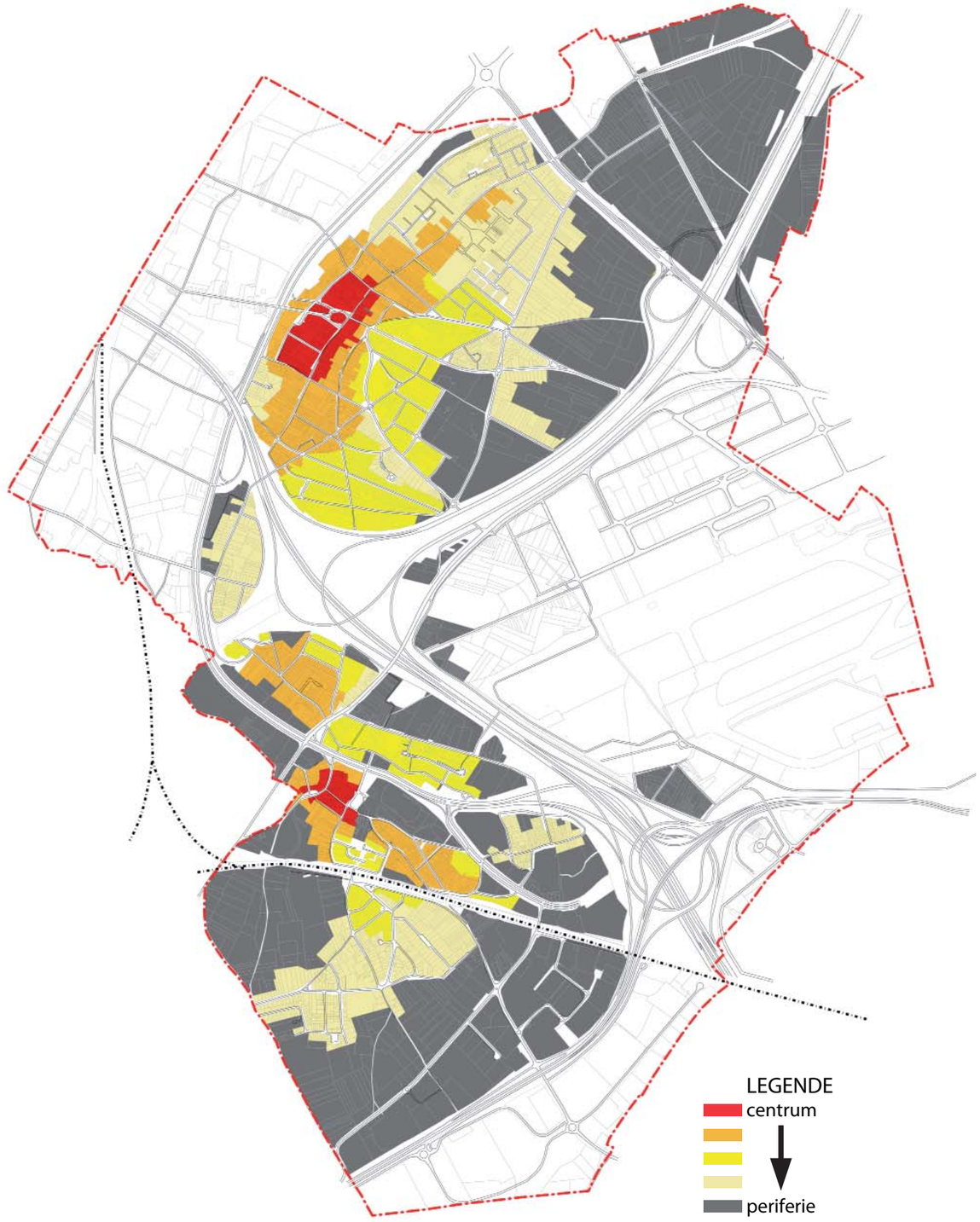
Op dit plan worden zowel het privé groen (tuinen) als het publiek groen weergegeven. Publiek groen in het centrum is heel schaars, vooral in het centrum van Machelen. De bouwblokken bestaan hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen en zijn bijna volledig privé. Hierdoor is het aangewezen om in de toekomstige ontwikkelingen (inbreidingsprojecten) altijd plaats te voorzien voor kleine publieke groengebieden. Zo kan een klein netwerk van ontmoetingsplekken voor de bewoners ontstaan.



- Functiekaart van Diegem-Machelen

CENTRALITEIT

“Centraliteit“ wordt als een volledig subjectieve analyse-parameter beschouwd. Ze geeft weer hoe sterk of zwak het gevoel van stedelijkheid is op een bepaalde plaats van het weefsel. Dit gevoel hangt onder andere af van functies (veel/weinig, soort functie, ...), levendigheid (drukke/rustige straat), densiteit en gebouwtypologieën. Dit plan toont hoe de overgang van het centrumgebied tot periferie wordt ervaren en helpt de breuken in het weefsel detecteren.

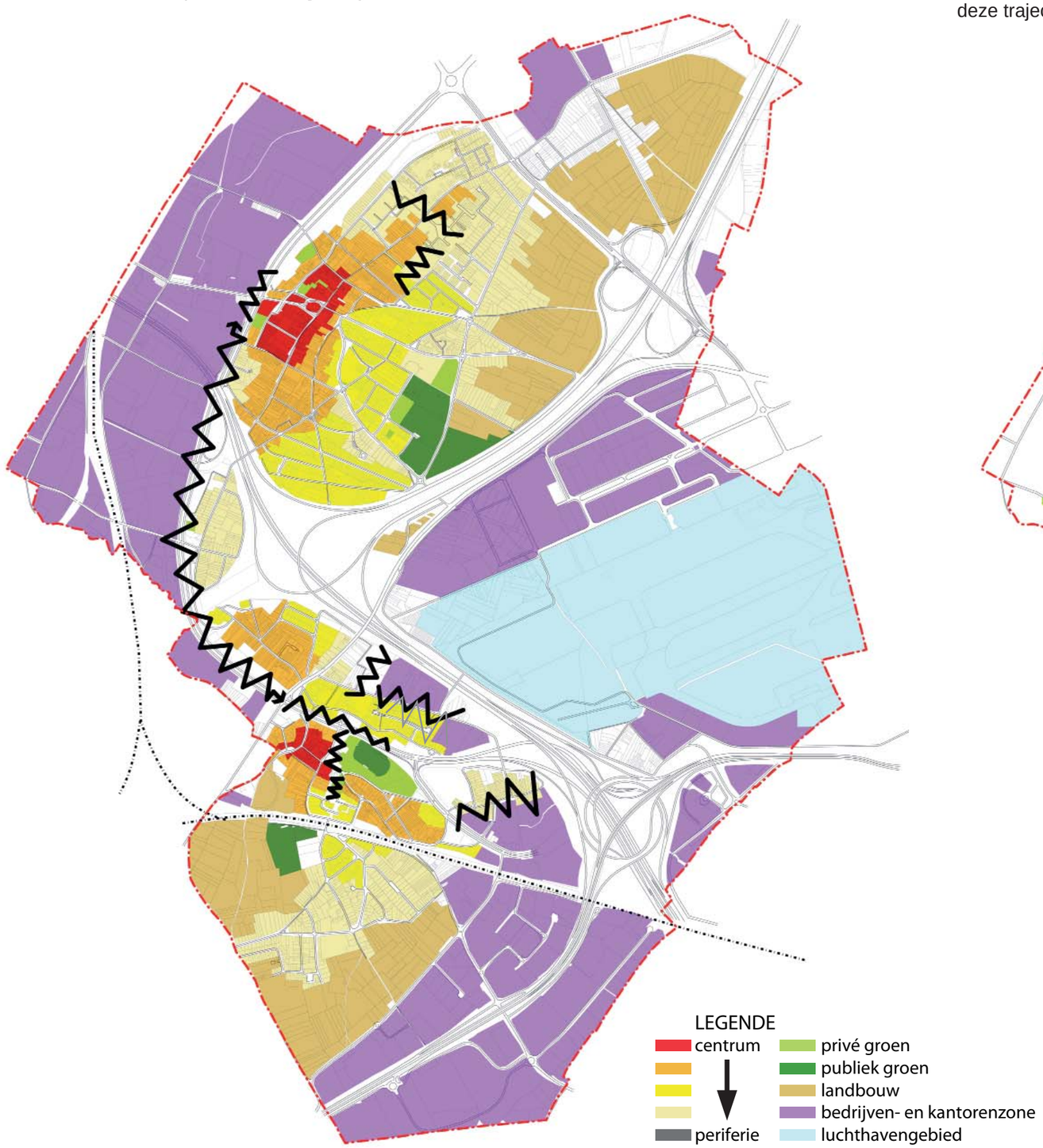


- Lokatie van gemeentelijke eigendommen in Diegem-Machelen

CONCEPTEN - MASTERPLAN

BREUKEN IN HET STEDELIJK WEEFSEL

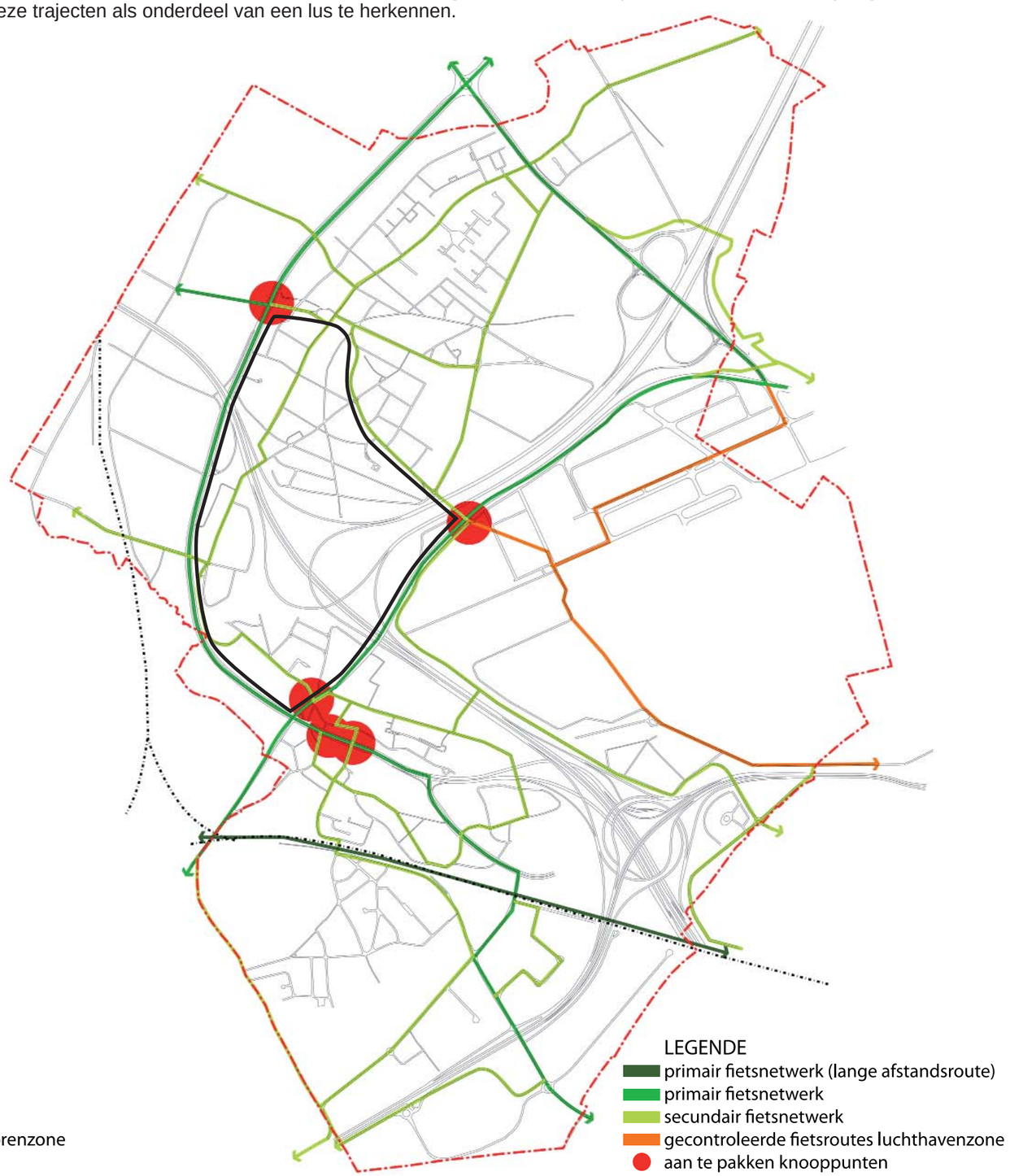
De kaart van centraliteit en de functiekaart worden op mekaar gelegd zoekend naar breuken in het stedelijk weefsel. In Machelen vindt men twee grote breuken in de omgeving van de begraafplaats waar de overgang in termen van centraliteit heel bruusk gebeurd. In Diegem is het onvolledige weefsel in het centrum de oorzaak van de breuk. Conflicten tussen woonkern en industriegebieden komen in beide kernen voor.
Ook de Woluwe wordt op zich als een grote fysische breuk beschouwd.



- Kaart van breuken in het stadsweefsel

FIETSNETWERKEN

Diegem en Machelen beschikken over een uitgestrekt en aangenaam fietsnetwerk met uitzondering van de trajecten die langs of over de grote banen lopen. Om een kwalitatieve verbinding van de woonkernen te verwezelijken lijkt het aangewezen een aantal kruispunten aan te pakken: de Woluwelaan met de Kerklaan en het De Cockplein, de Hachtstesteenweg met de Koning Albertlaan en de Broekstraat. De heraanleg van de Kerklaan, de Woluwelaan en de Haachtsestesteenweg tussen deze kruispunten kan er ook toe bijdragen om deze trajecten als onderdeel van een lus te herkennen.

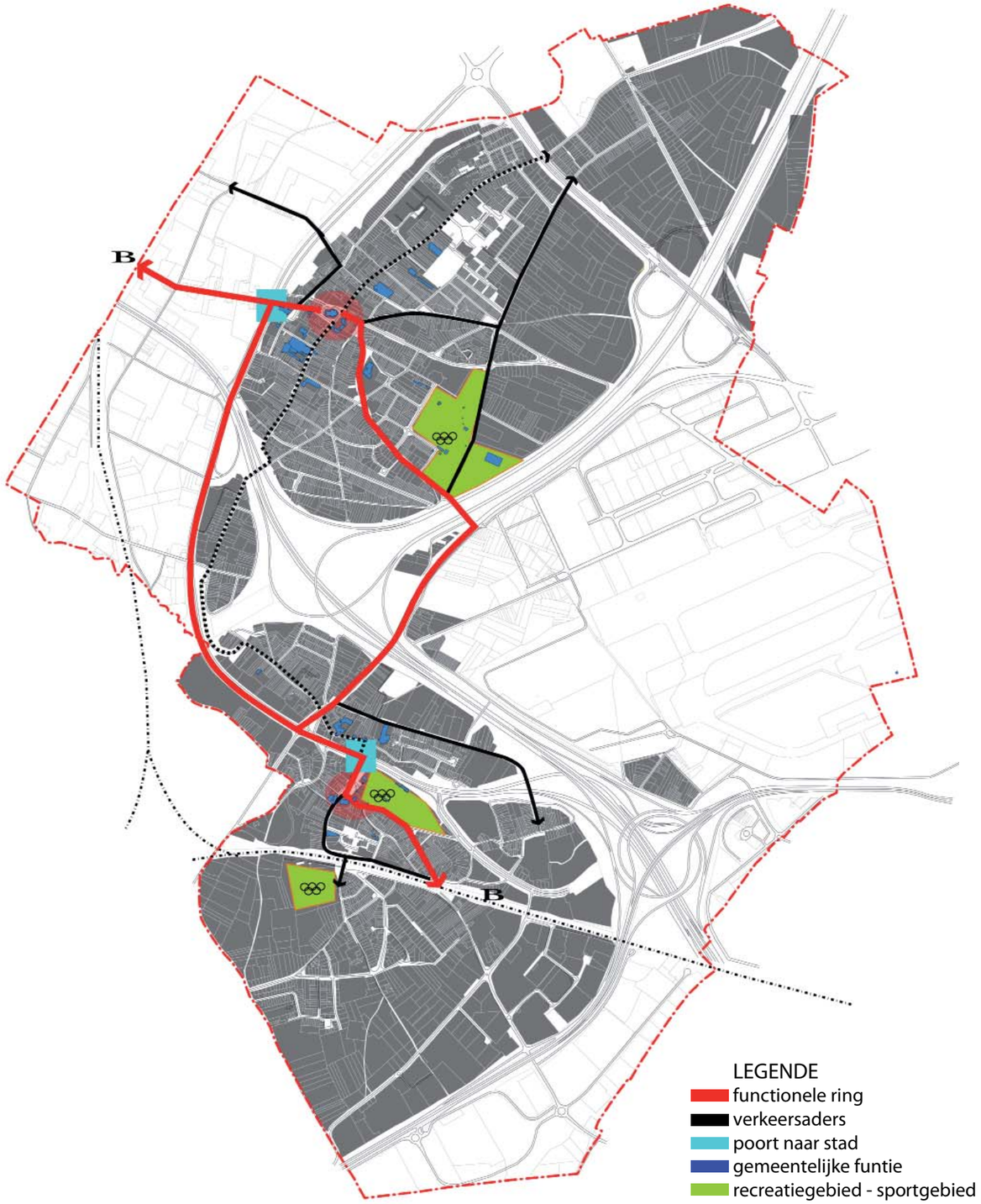


- Kaart van fietsnetwerken

CONCEPTEN - MASTERPLAN

FUNCTIONELE RING

De herkenbare lus van het fietsnetwerk wordt ook als een functionele ring uitgedrukt. De ring treedt op als een kapstok waaraan het merendeel van de gemeentelijke functies ophangen wordt. Het vormt de “DNA” structuur die aan de basis ligt van zowel het Beeldkwaliteitsplan (bepalen van identiteit) als bij het inplanten van nieuwe gemeentelijke functies (o.a. buitendiensten). Op deze Ring worden er twee “poorten“ voorzien ter hoogte van de Kerklaan en het De Cockplein ter verankering van de woonkernen op deze grote structuur.



- Kaart voor de aanduiding van de Functionele RIng

WOONKERNEN

Dit masterplan legt de grenzen van de woonzone’s definitief vast, waardoor de toekomstige ontwikkeling binnen deze grenzen blijft en de schaarse open ruimte beschermd wordt. Zo krijgen de gemeentes goed gedefiniëerde woonkernen.
Dit vertaalt zich in eerste instantie letterlijk naar het invullen van de lege percelen oa. langs de Heirbaan, met een hogere densiteit in de centra en een zwakkere centraliteitsgevoel in de periferie.

- Kaart van de afbakening van de woonzones

CONCEPTEN - MASTERPLAN

GROEN NETWERK

Groen en water bepalen mee de identiteit van de gemeente. De Woluwelaan vormt de groene hoofdverbinding tussen beide kernen. Ook binnen deze kernen worden een aantal groene assen van tweede orde voorzien. Langs deze kleinere assen worden op strategische plaatsen groene pleintjes voorzien o.a. het Neufforgeplein en het Spoelberghplein die het groene netwerk dienen te versterken. Ter hoogte van de kruispunten tussen de Woluwelaan en de secundaire structuur wordt “water” voorzien.

- Functiekaart van Machelen-Diegem

SPEELWEEFSEL

Zowel in Machelen als in Diegem is de speelinfrastructuur geconcentreerd in grote recreatiegebieden aan de rand van de woonkernen. Kleinere buurtparken in de kernen ontbreken. Er bestaan ,voornamelijk binnen de grote woonblokken, plaatsen waar het mogelijk lijkt nieuwe buurtparkjes te voorzien. Zo wordt er een “speelweefsel” gecreëerd. Het Neufforgeplein en het Spoelberghplein versterken nog eens dit netwerk te versterken.

- Lokatie van gemeentelijke eigendommen in Machelen-Diegem

Foto: inbuizing van de Woluwe te Machelen

Foto: Woluwelaan te Machelen

Foto: Kruispunt Woluwelaan - Kerklaan te Machelen

Foto: Kruispunt Haachtsestesteenweg - Koning Albertlaan

Foto: Kruispunt Woluwelaan - De Cockplein te Diegem

Foto: Kruispunt Woluwelaan - De Cockplein te Diegem

Foto: Kruispunt Haachtsesteenweg - Broekstraat

Foto: Gemeentelijke eigendom in het centrum van Diegem

Foto: Camille Françoisstraat, Neufforgeplein, te Machelen

Foto: Neufforgeplein te Machelen

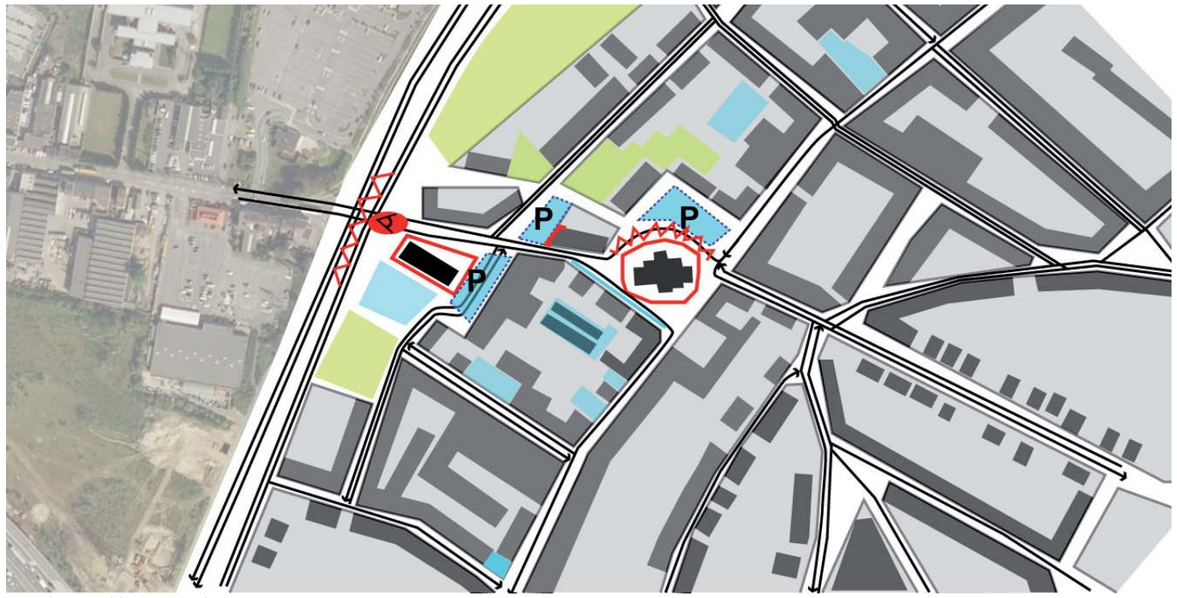
Foto: Spoelberghplein te Machelen

ontwerp openbare ruimte

ONTWERP OPENBARE RUIMTE MACHELEN CENTRUM

ANALYSE

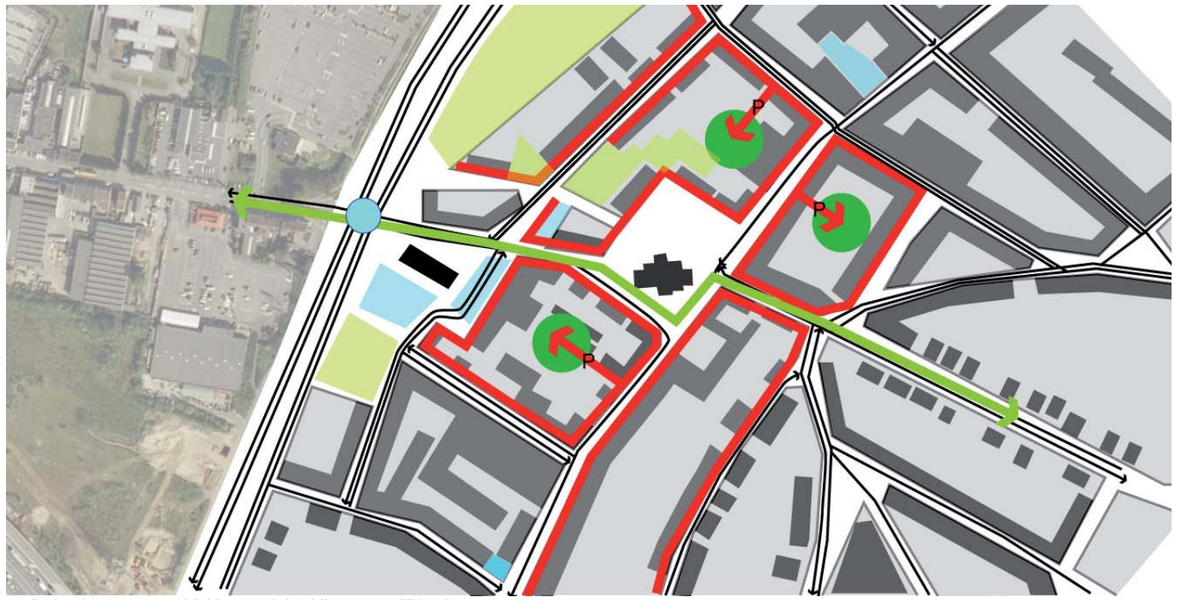
- Analyse bestaande toestand Machelen centrum



- Analyse problemen Machelen centrum

CONCEPTEN

- Relatie tussen bijzondere gebouwen en pleinen



- Afbakening van woonblokken en inbreidingsmogelijkheden

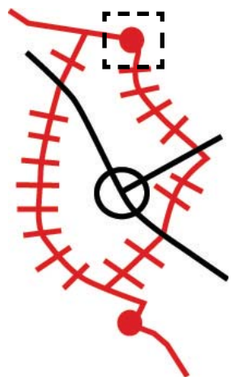
In het centrum van Machelen is de parkeerproblematiek prominent aanwezig. Alle openbare ruimtes of lege percelen worden bestemd voor parkeren, iets wat de beeldkwaliteit enorm verstoort. Het eerste zicht vanuit de Woluwelaan geeft uit op twee parkings en de wachtgevel van de onafgewerkte bouwblok, ten noorden van het dorpsplein. Het verkeer neemt bijna de volledige openbare ruimte in beslag en de ruimte rond de kerk beperkt zich tot een kleine ommuurde sokkel. Het gemeentehuis, ontworpen als recent baken, mist een kwalitatieve ceremoniële ruimte vóór het gebouw.

De heraanleg van deze opeenvolgende openbare ruimtes dient een eenheid te creëeren in de inkom van Machelen die gebaseerd is op bestaande identiteitsbepalende kenmerken. Daarom vertrekt het ontwerp vanuit het idee van de sokkel. De ommuurde sokkel wordt als basis genomen voor het ontwerp van de rest van openbare ruimte; het gemeentehuis krijt haar eigen sokkel en de nieuwbouw op de hoek van de Van Obberghenstraat en de Kerklaan wordt ook met een parkeersokkel ontworpen. Deze drie gebouwen zullen het centrumbeeld bepalen op vlak van architectuur.

Op mobiliteitsvlak wordt verkeer over het dorpsplein richting Kerklaan niet meer toegelaten. Het verkeer komend uit de Dorpstraat wordt omleidt via de Koningin Fabiolalan en de Nieuwstraat tot aan de Van Obberghenstraat. Op deze manier krijgt de kerk haar eigen kwalitatief plein waar parkeren niet meer mogelijk is. De woningen errond blijven bereikbaar. Het plein wordt in twee zones verdeeld: de verblijfsruimte en de passage-ruimte enkel voor bewoners.

De Kerklaan wordt als een groene as ontworpen waar het groen ook in kleine ommuurde sokkels wordt voorzien zodat de as nog sterker wordt. Deze muurtjes komen ook bij de inrichting van de parkeerplaatsen rond het plein.

Om eenheid te creëeren wordt de verharding van het dorpsplein doorgetrokken tot aan de kruispunt van de Woluwelaan. Op dit kruispunt wordt een voetgangers- en fietsersbrug voorzien aan de noordelijke kant van de Woluwelaan. Bedoeling is dat het kruispunt veiliger wordt in het kader van de toekomstige bouw van het UPLACE project in het zuiden van het bedrijventerrein en het nieuwe station verder in de Kerklaan.

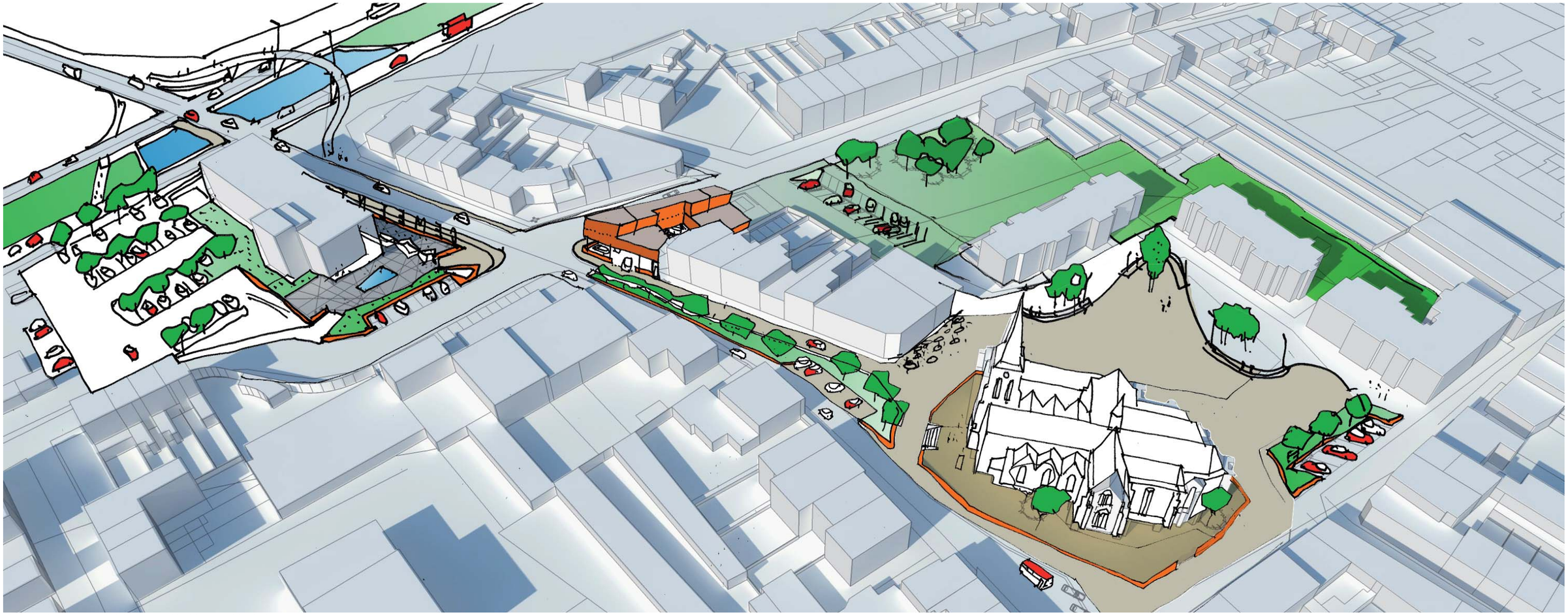


- Rinrichtingsplan Machelen centrum

Foto: Kerk van Machelen

Foto: Dorpsplein Machelen

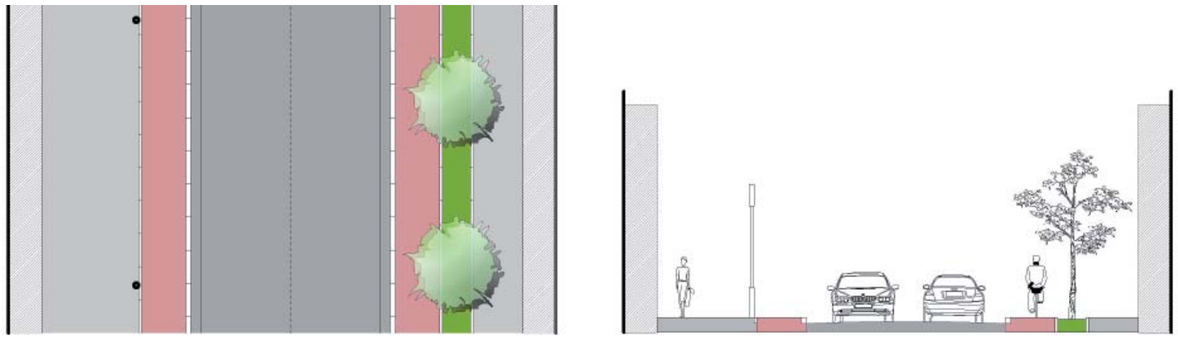
ONTWERP OPENBARE RUIMTE MACHELEN CENTRUM



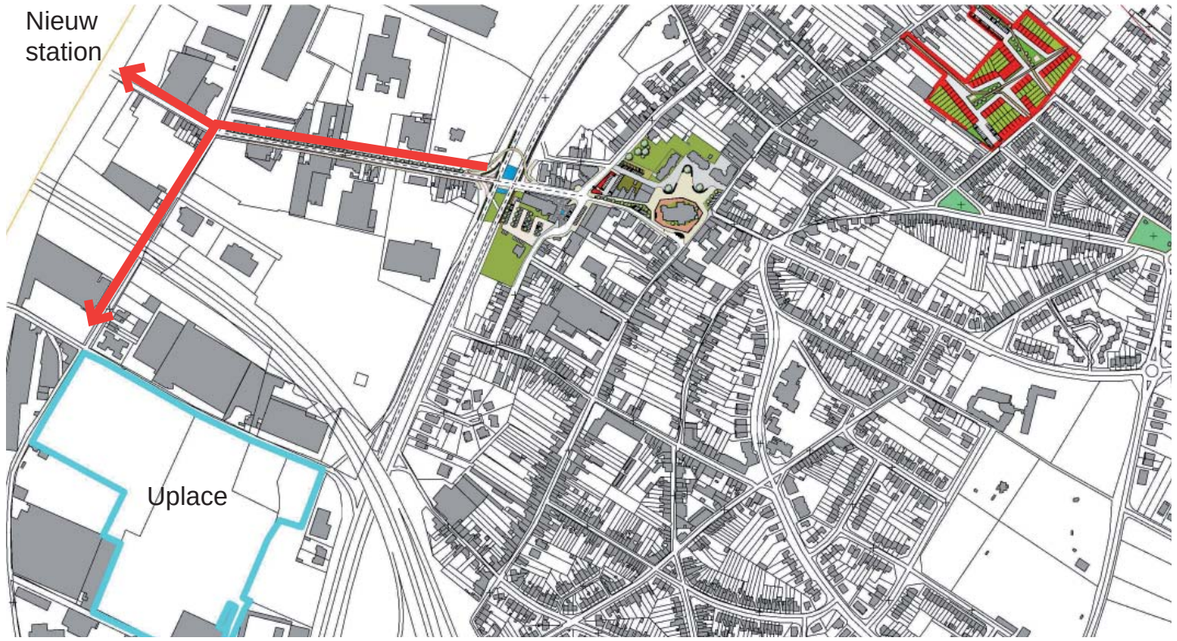
Schets: Inkompoort Woluwelaan-Kerklaan te Machelen

We geven een aanzet van straatprofiel voor de heraanleg van de Kerklaan. Belangrijk is dat deze straat op maat van de mens wordt ontworpen en dat de zwakke weggebruiker zijn eigen kwalitatieve ruimte krijgt. Deze straat zal in de toekomst de verbinding vormen tussen het centrum van Machelen en twee bijzonder belangrijke ontwikkelingen: het brownfieldproject Uplace (leisure, retail, kantoren...) en het nieuwe station.

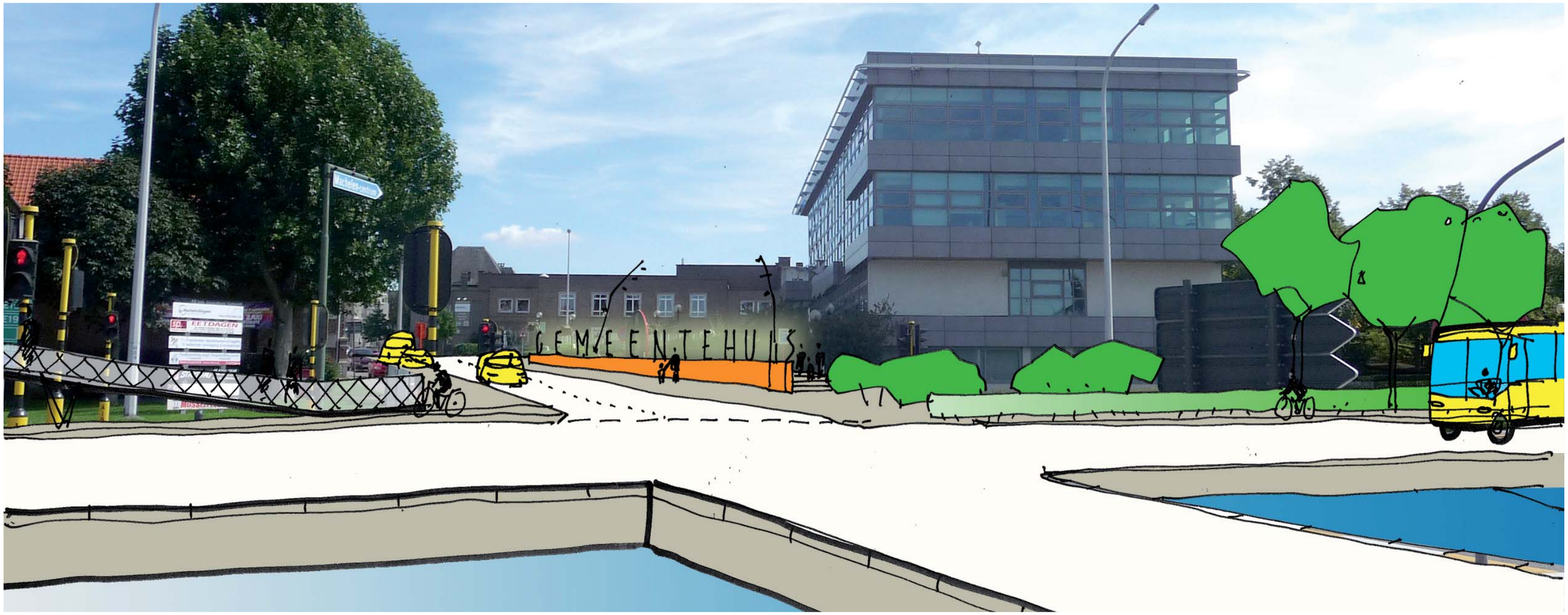
De Kerklaan krijgt aan beide kanten brede voetpaden en verhoogde fietspaden. Het voetpad aan de noordelijke kant wordt begrensd door de bestaande gevels en de bomenrij. Aan de zuidelijke kant wordt het dubbel zo breed en krijgt het ook een aangepast straatverlichting op mensenmaat.



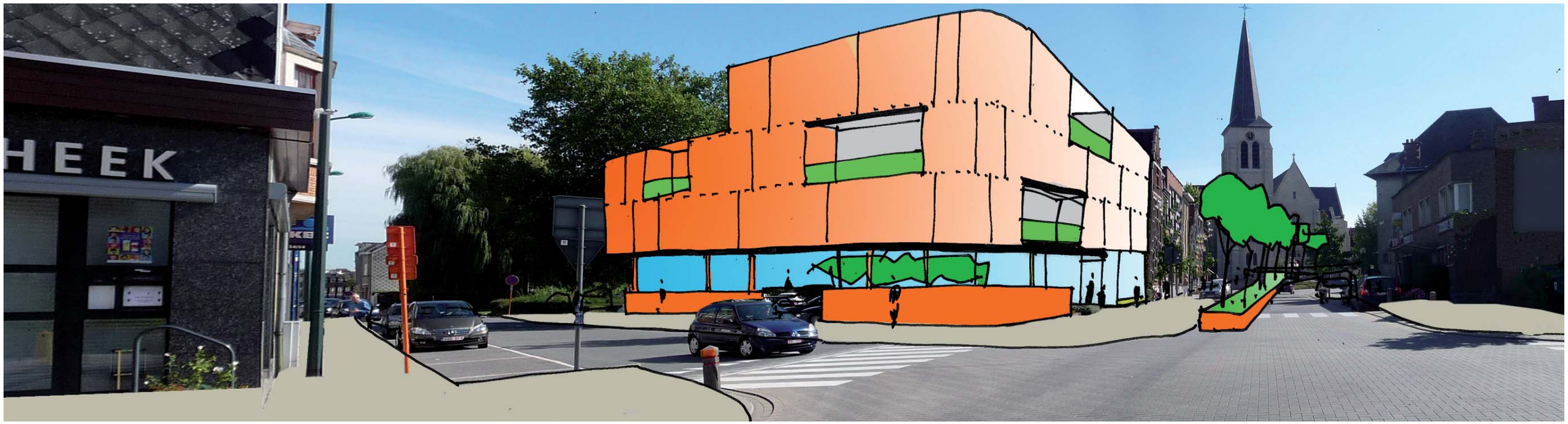
Straatprofiel voor de heraanleg van de Kerklaan



Kaart: Situering van het project UPLACE ten opzichte van het masterplan

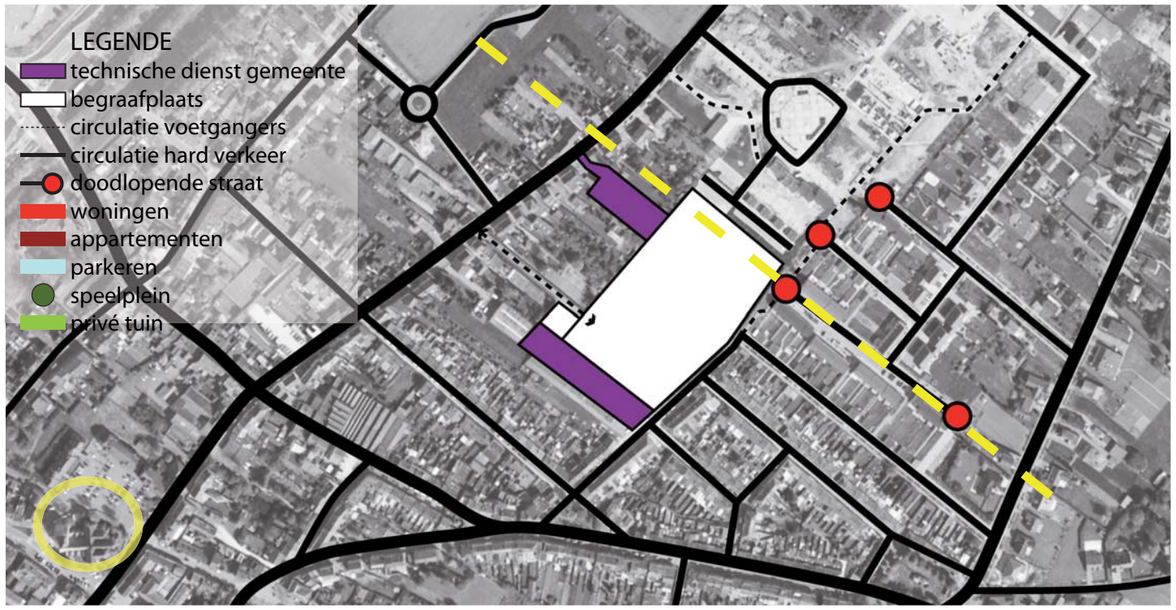


Schets: Inkompoort Woluwelaan-Kerklaan te Machelen

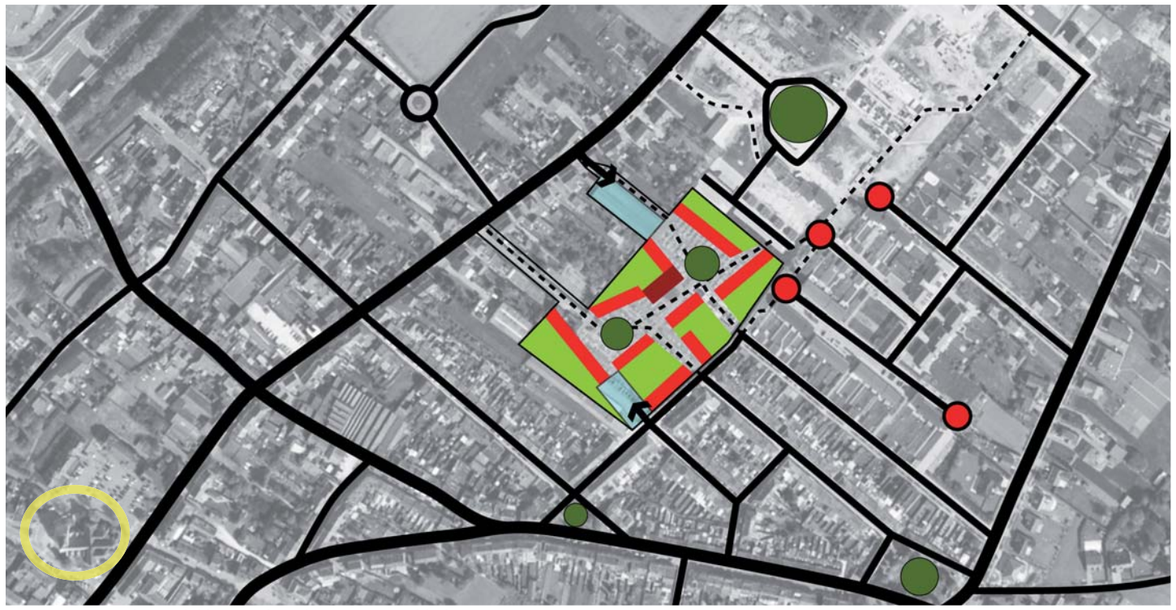


Schets: As Kerklaan tussen gemeentehuis en Kerk

ONTWERP WOONGEBIED GEMEENTELIJKE BEGRAAFPLAATS MACHELEN



- Analyse bestaande toestand



- Concept voor de ontsluiting van het nieuwe woongebied

Luchtfoto begraafplaats van Machelen

Foto muur van de begraaplaats en percel van de technische dienst

- Inrichtingsplan nieuw woongebied op oorspronkelijke plaats van de gemeentelijke begraafplaats van Machelen

Dit masterplan stelt voor om de gemeentelijke begraafplaats van Machelen te herlokaliseren en op zijn plaats een nieuw woongebied te ontwikkelen. Dit gebied is strategisch gelegen in het stedelijk weefsel en hierdoor heeft het een groot potentieel om bestaande ruimtelijke problemen op te lossen. Het schema van de bestaande toestand toont een grote ruimtelijke breuk thv van de begraafplaats; tussen de dense bebouwde oude straten en de nieuwe ontwikkelingen. De doorwaarbaarheid van het weefsel is helemaal niet optimaal als gevolg van de omslotenheid van de begraafplaats. Het stratenpatroon in de zone van de nieuwe ontwikkeling heeft veel doodlopende straten.

Het ontwerpvoorstel herstelt het weefsel door middel van nieuwe dwarse verbindingen door het terrein.
Hiervoor is het belangrijk dat de gronden van de gemeentelijke diensten gelegen in de François Van Fraechemstraat en in de Turckinstraat in het projectgebied worden opgenomen. Deze diensten liggen helemaal niet goed gelegen tov van de voorgestelde “functionele ring“ en kunnen samen met de rest van de buitendiensten geherlokaliseerd worden (zie verder).

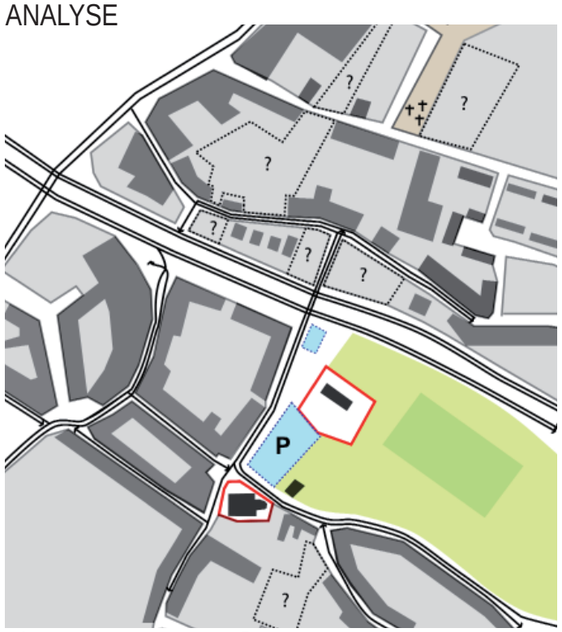
De muur van de begraafplaats wordt als karaktervol element behouden en geïntegreerd in het ontwerp zodanig dat de site nog een link behoudt met haar geschiedenis. Het woonproject wordt in twee zones verdeeld elk met een groen en verkeersarm binnenplein. Deze parkjes zullen als ontmoetingsplaats optreden voor de hele buurt. Aan de randen van dit terrein zijn er twee parkings voorzien. Dwars door de binnenpleinen, worden er nieuwe openbare voetgangersverbindingen gecreëerd; “short cuts” voor een langgerekt bouwblok.

In totaal worden er minimum 70-tal grongebonden woningen en 10-tal appartementen voorzien die deels voor de herlokalisatie van de onteigende woningen kunnen bestemd worden, in het kader van de omvorming van de R0.

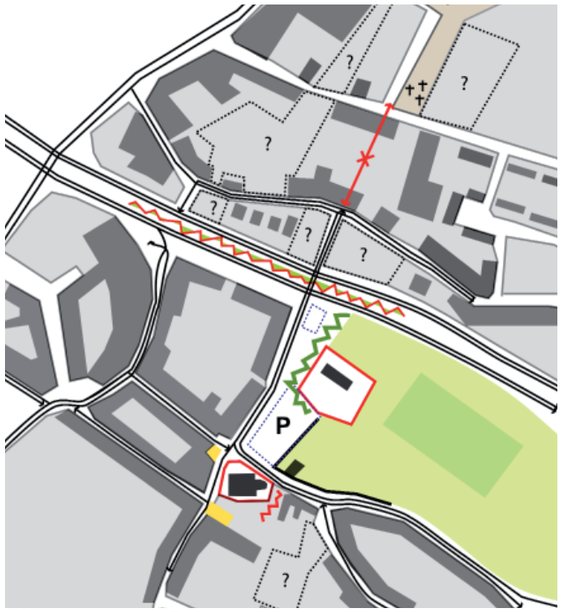
Schets: nieuw woongebied op de plaats van de begraafplaats

ONTWERP OPENBARE RUIMTE DIEGEM CENTRUM

ANALYSE



- Analyse bestaande toestand Diegem centrum



- Analyse problemen Diegem centrum

In de omgeving van het centrum van Diegem zijn een groot aantal lege percelen te vinden die een grote breuk betekenen in het stedelijk weefsel. Zij liggen voornamelijk ten noorden van de Woluwelaan (percelen in de Watermolestraat, gemeentelijke eigendommen in de Neerhofstraat en de percelen naast de begraafplaats). In het centrum vindt men ook een grote leegte ten zuid- westen van de kerk waarvoor het ook aangewezen is een antwoord te geven. De ontwikkeling van deze gebieden is strategisch in het kader van het masterplan.

Op de gronden naast de kerk, gebruik makend van het relief, wordt een woongebied en een ondergrondse parking voorzien die de parkeerproblematiek van het centrum oplost. We laden het centrum op met een aantal horeca/handel functies. Hiervoor wordt een volume voorzien op het nieuw aan te leggen plein aan de kerk.

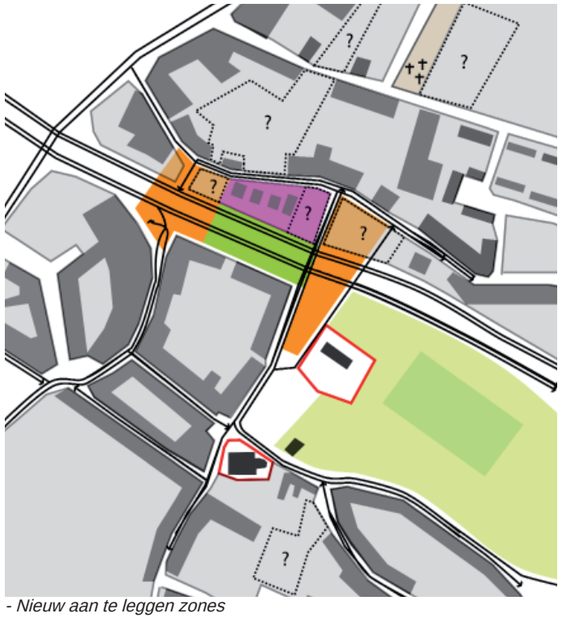
Naast dit plein worden nog twee pleinen ontworpen zo krijgen de meest representatieve gebouwen in het centrum (kerk, burcht en de nieuwe theaterzaal aan de andere kant van de Woluwelaan) een eigen voorplein. De nieuwe theaterzaal helpt als herkenbaar gebouw de poortfunctie te vervullen.

Door de inplanting van de theaterzaal in de Watermolenstraat en de herinrichting van de openbare ruimte tussen dit gebouw en de kerk wordt ernaar gestreefd deze buurt ruimtelijk met het huidige centrum te verbinden. Deze gronden langs de Woluwelaan zijn gelinkt aan de “functionele ring” en worden voorbehouden voor functies op schaal van de gemeente (oa. de theaterzaal).

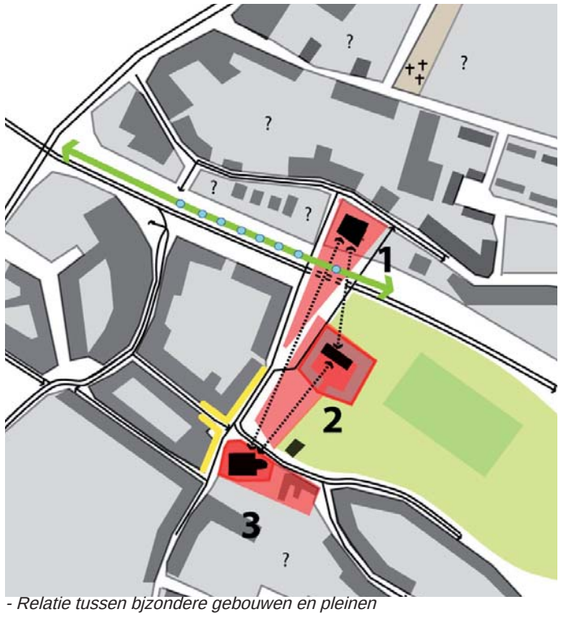
In de Neerhofstraat voorzien we nog een woongebied dat landschappelijk in de helling wordt geïntegreerd door middel van half ondergrondse patiowoningen.

Ten noorden stellen we de uitbreiding van de begraafplaats voor samen met de herlokalisatie van de buitendiensten. De Woluwelaan wordt ondertunneld ter hoogte van het nieuwe pleinaan het theater.

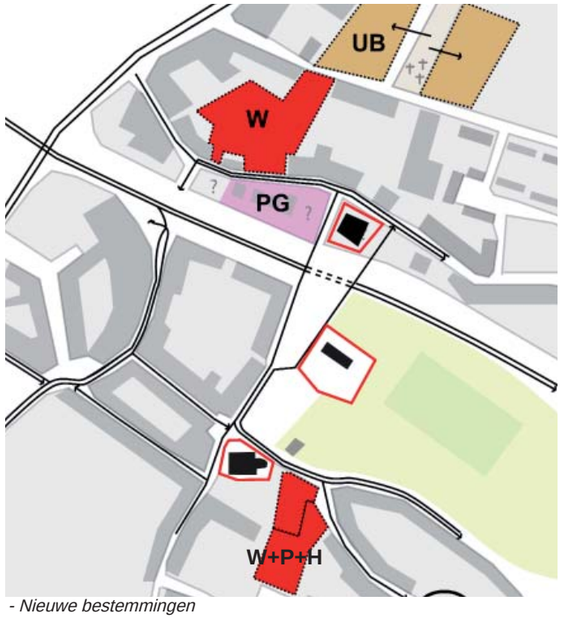
CONCEPTEN



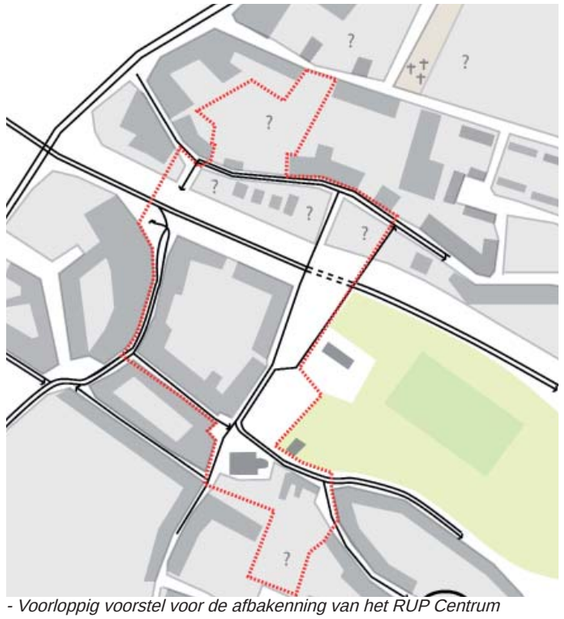
- Nieuw aan te leggen zones



- Relatie tussen bjzondere gebouwen en pleinen



- Nieuwe bestemmingen



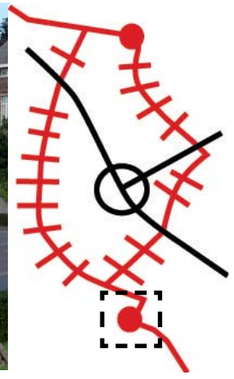
- Voorloppig voorstel voor de afbakenning van het RUP Centrum

LEGENDE

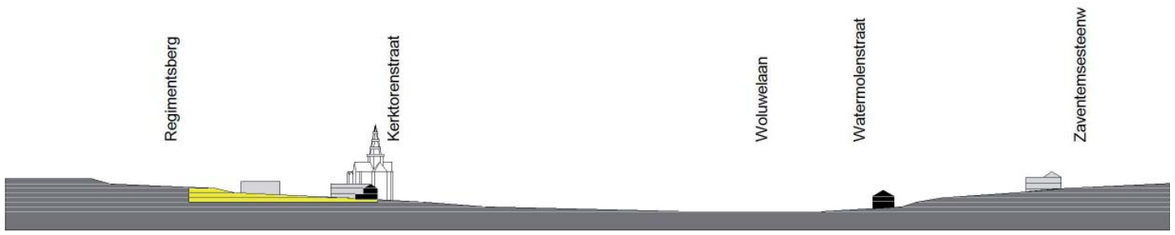
- aanleg nieuwe verbinding
- zone functies op schaal van gemeente
- zoekzone
- zone voor terrassen
- groene verbinding

UB uitbreiding begraafplaats en herlocalisatie van buiten diensten
W wonen
PG publieke gebouwen
W+P+H wonen + parkeren + handel

Foto: De Cockplein in Diegem



ONTWERP WOONGEBIED DIEGEM CENTRUM



- Terreindoorsnede Diegem

In het kader van de geluidsproblematiek in Diegem ontwikkelen we voor de twee voorgestelde woonontwikkelingen, specifieke woontypologieën. Deze typologieën geven een antwoord zowel op landschappelijk vlak als op akoestisch vlak door middel van deels ondergrondse patiowoningen.

Regimentsberg: deze ontwikkeling voorziet zowel woningen als een ondergrondse parking en een nieuwbouw voor horeca/handel. Deze vormt een nieuwe gevel naar het De Cockplein. Parkeren wordt onder de eigen woning voorzien. Deze patios zijn helemaal gesloten vermits de aanvliegrichting overeenkomt met de stijgende helling.

Neerhofstraat: in deze ontwikkeling worden de patio's veel opener en de woningen krijgen zicht op de kerk van Diegem.

- Conceptschema woningen op de Regimentsberg

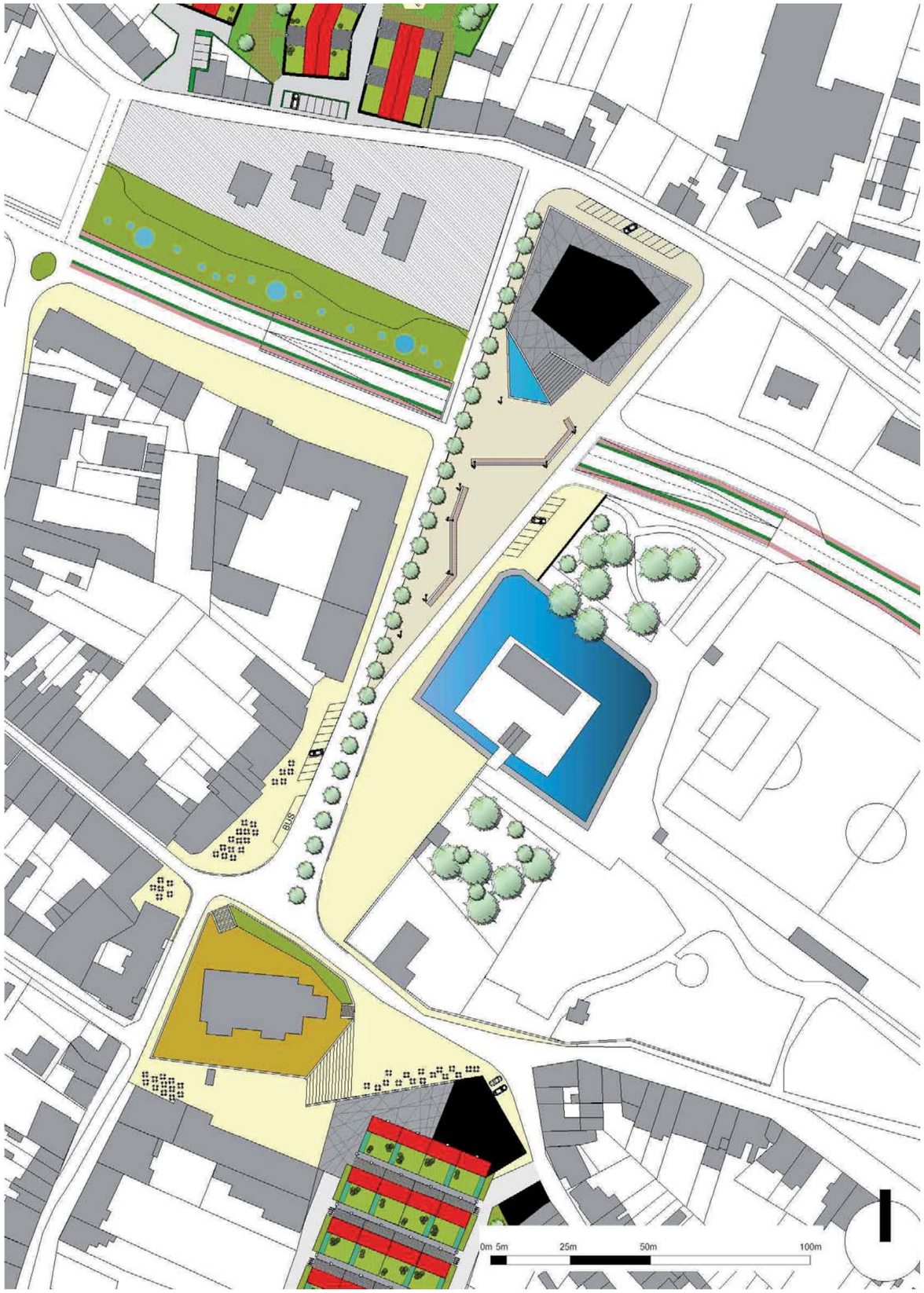
- Conceptschema woningen in de Neerhofstraat

Foto: Gemeentelijke eigendommen op de Regimentsberg

Foto: Gemeentelijke eigendommen in de Neerhofstraat

Referentiebeelden van BIG + JDS, Copenhagen

ONTWERP OPENBARE RUIMTE DIEGEM CENTRUM



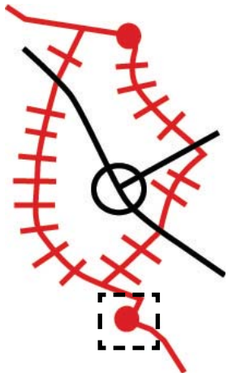
- Inrichtingsplan Diegem centrum

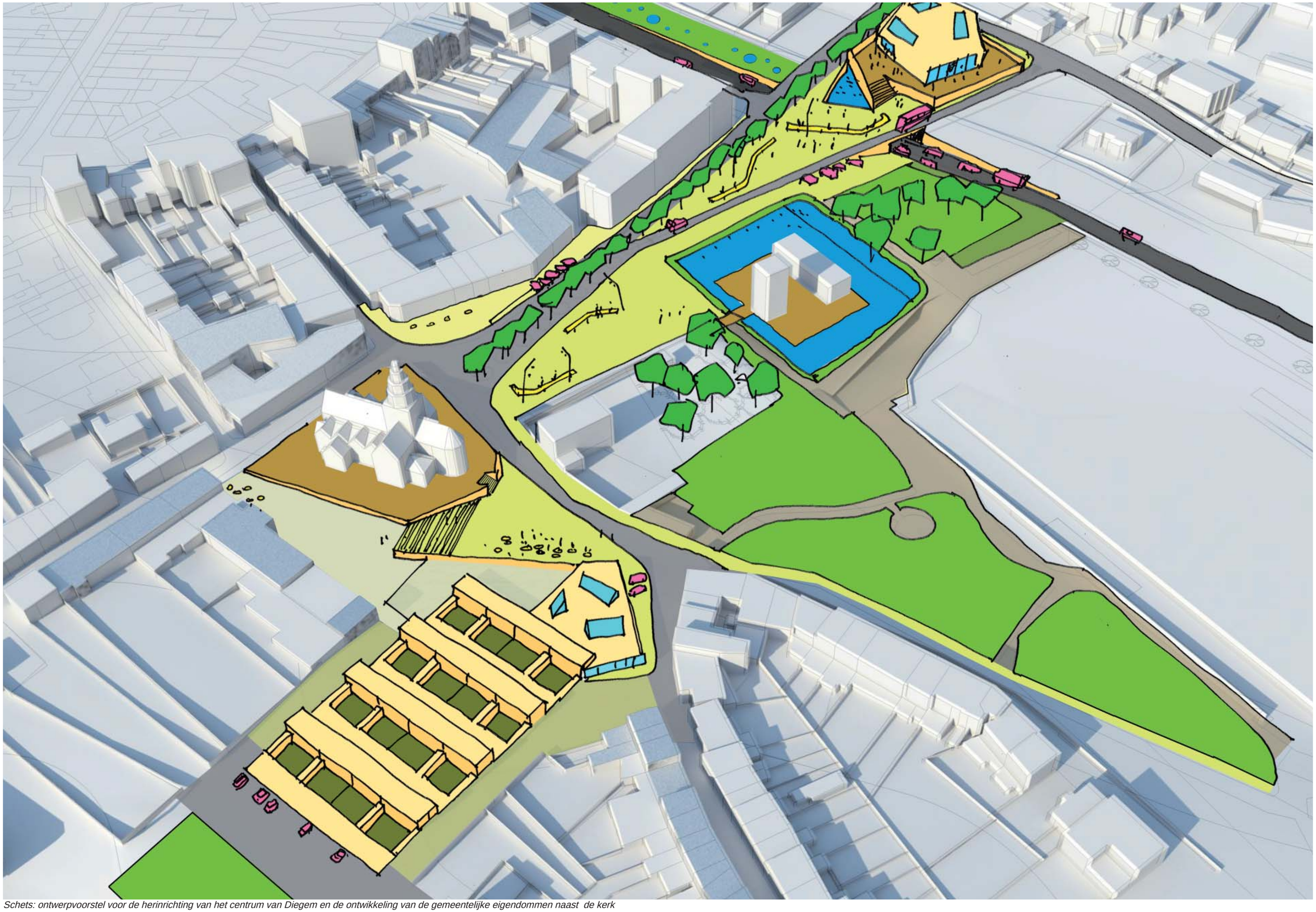
Foto: De Cockplein in Diegem

Foto: De Cockplein

Foto: relatie tussen de kerk en de aanpalende woningen

Foto: De Cockplein

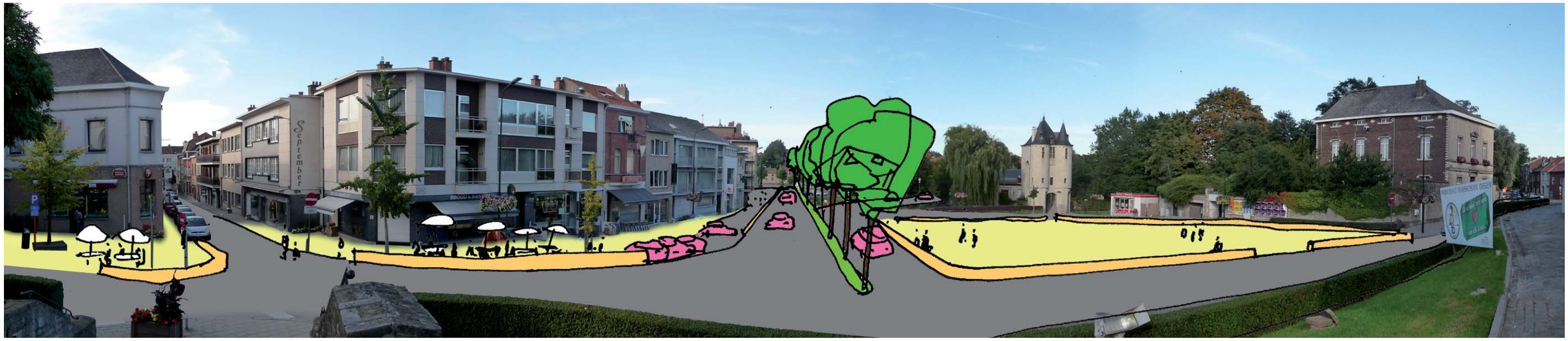




Schets: ontwerpvoorstel voor de herinrichting van het centrum van Diegem en de ontwikkeling van de gemeentelijke eigendommen naast de kerk

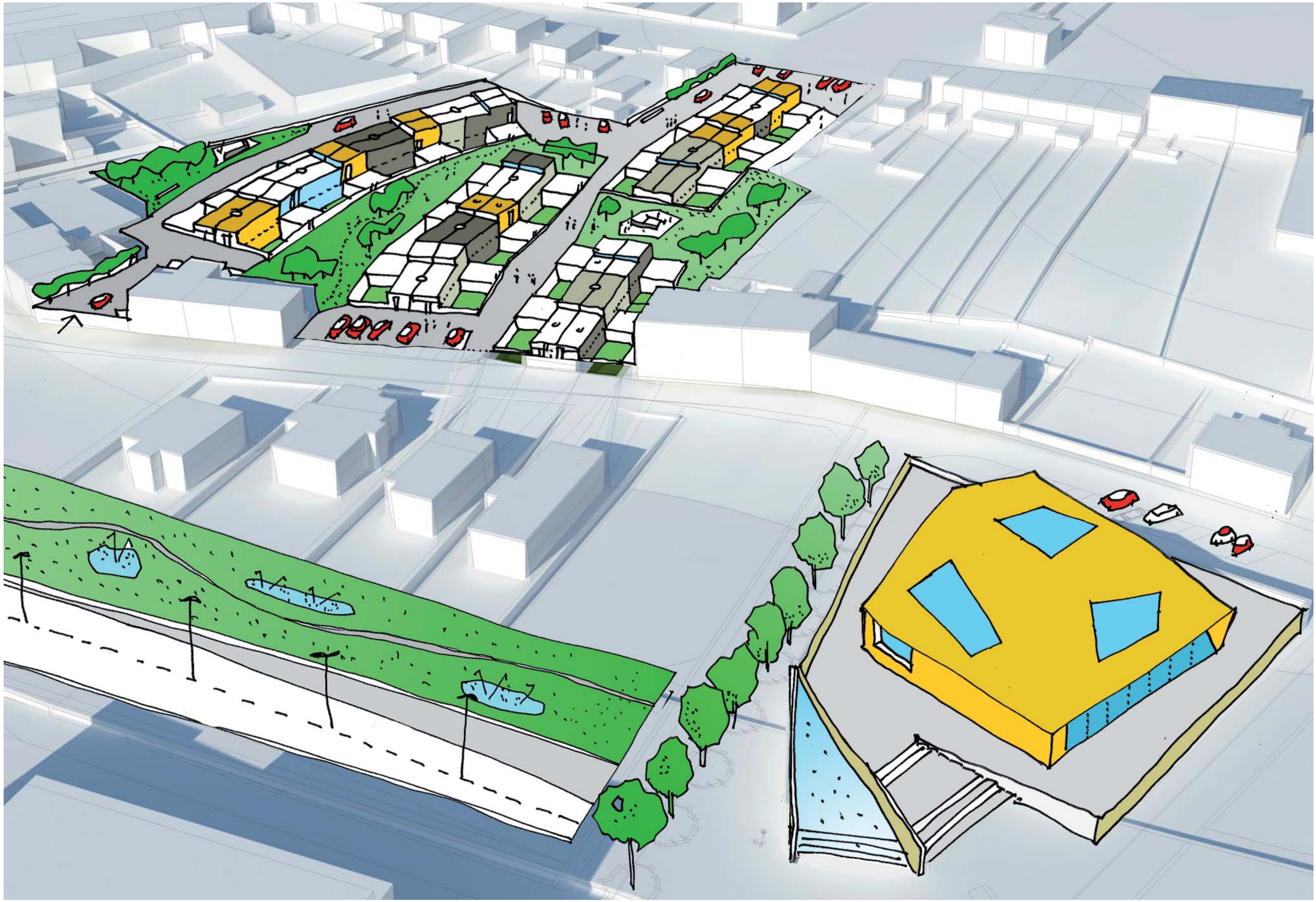
- Inrichtingsplan woongebied op gemeentelijke gronden op de Regimentsberg

- Inrichtingsplan woongebied op de gemeentelijke eigendommen in de Neerhofstraat



Schets: Herinrichting van het De Cockplein

ONTWERP OPENBARE RUIMTE



Schets: ontwerpvoorstel voor de ontwikkeling van de gemeentelijke eigendommen in de Neerhofstraat

methodologie

WAT IS EEN BEELDKWALITEITSPLAN (BKP)?

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) fungeert als een instrument voor het kwaliteitsbeheer van het ruimtelijk beeld van een stad/ gemeente. Het moet helpen om bij toekomstige ontwikkelingen zorgvuldig om te gaan met de bebouwde en onbebouwde ruimte.

Het plan vormt een aanvulling op de bestaande plannen en doet zowel uitspraken over de gewenste stedenbouwkundige en architectonische vorm en structuur als over de **visuele kwaliteiten** van de openbare ruimte en bebouwde omgeving. Hierbij is het behoud of het bereiken van samenhang tussen architectuur en openbare ruimte essentieel.

Beeldkwaliteit ontstaat vanuit een duidelijke ruimtelijke structuur die de **omgeving leesbaar** en vatbaar maakt voor bewoners en gebruikers van de gemeente. Het vormt de synthese tussen de ruimtelijke verschijningsvorm en de belevingswaarde en het wordt als aanzet beschouwd tot een discussie over de ruimte en haar kwaliteiten. Hierdoor wordt het concept van beeldkwaliteit als subjectief en evolutief beschouwd.

Als basis voor de opmaak van een beeldkwaliteitsplan wordt er ten eerste een **flexibel masterplan** voorgesteld waarin de algemene krachtlijnen voor de structuur en de groeimogelijkheden van de gemeente worden vastgelegd.

In een tweede stap, wordt deze structuur uit het masterplan door middel van een architectonische beeldvorming opgeladen met een functionele, historische, culturele en symbolische betekenis. Door de wisselwerking tussen het masterplan en het BKP zal de gemeente Machelen-Diegem als een duidelijk geheel definiëerd worden zonder de herkenbare identiteit van elke van de fusiegmeenten teniet wordt gedaan.

Het Beeldkwaliteitsplan zal de krijtlijnen uitzetten waaraan toekomstige projecten dienen getoetst te worden. Vermits het een flexibel plan is, zullen deze krijtlijnen ook in de ruimte een zekere pluriformiteit toelaten. Een aantal bijzonderheden komen voort uit de structuur, waarbij de vooropgestelde eenheid bewaard en versterkt wordt.

Door het opstellen en implementeren van een beeldkwaliteisplan voor Machelen en Diegem zal gestreefd worden naar een hoogwaardige ontwikkeling van deze gemeente als woon- en werkomgeving.

MASTERPLAN

Het masterplan vertrekt vanuit de bestaande kwaliteiten in Machelen en Diegem. Het stelt een netwerk- of DNA structuur op die de randvoorwaarden vaststelt voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze twee woonkernen in de toekomst.
DNA is de belangrijkste drager van erfelijke informatie in alle bekende organismen, DNA is opgebouwd uit strengen.
De bestaande kwaliteiten in Deerlijk kenmerken zich door structuren die verbonden worden en daardoor identiteit geven.
DNA is in het masterplan de beeldspraak voor de onderliggende netwerken in Deerlijk die versterkt moeten worden.
Zoals de strengen vanuit de DNA-metafoor toelaten de identiteit van Deerlijk te omschrijven en te expliciteren is er ook de textiel-connotatie ,voor deze gemeente bijna existentieel.
Van Dale omschrijft streng als: gewonden en veelal ineengedraaide bundel waarin garen in de handel voorkomt.
Beide omschrijvingen hebben het over een uniek globaal patroon op schaal van de gemeente en a fortiori binnen het studiegebied van de kern.

De belangrijkste uitgangspunten voor dit netwerk zullen de volgende zijn:

- identiteit en herkenbaarheid geven aan de gemeente
- identiteit en herkenbaarheid geven aan elk woonkern
- centrumgebieden afbakenen
- nieuwe toegangen voor de centra bepalen
- de publieke ruimten van de centra definieren
- de twee centra verbinden
- woonwijken verbinden met het centrum

In het masterplan wordt een ruimtelijk netwerk uitgebouwd waarbinnen ontwikkelingen kaderen. Dit netwerk heeft een overzichtelijke en transparante opzet. Bestaande functies functioneren als schakels, terwijl nieuwe functies worden gegenereerd door het netwerk. Hierdoor kan de ruimtelijke structuur aan betekenis winnen.

Door op deze wijze de identiteit van de verschillende structuren in Deerlijk in kaart te brengen en deze als uitgangspunt te nemen van toekomstige ontwikkelingen, zal een grotere coherentie binnen de globale structuur ontstaan, terwijl de kenmerkende afwisseling in Machelen en Diegem kan blijven bestaan.

Samengevat bepaalt het BKP een algemeen karakter per kern en geeft het verschillende richtlijnen voor de inrichting ervan binnen en buiten de centra.

BEELDBEPALENDE ELEMENTEN

Bijzondere openbare ruimtes Naast de eisen gekoppeld aan de structuur gedefineerd door het masterplan, dient dit BKP ook enkele eisen te stellen aan het ontwerp van een aantal bijzondere openbare ruimtes.Dit zijn betekenisvolle openbare ruimtes waarvan het ontwerp essentieel is voor de beeldkwaliteit van de gemeente: o.a. dorpsplein Machelen en dorpsplein Diegem.

Bijzondere gebouwen Het BKP doet ook uitspraak over een niet limitatieve lijst van bijzondere gebouwen of gebouwencomplexen die beeldbepalend zijn in het straatbeeld of in de openbare ruimte. Deze gebouwen kunnen een belangrijke meerwaarde leveren voor het verwezenlijken van de ‘DNA- structuur’ van het masterplan.

Voor elk van de goed gedefineerde zones van de DNA structuur van het masterplan zal het beeldkwaliteisplan ook duidelijke uitspraken doen over de aanpak van de openbare ruimte, aanpak van de bebouwde ruimte en aanpak van straatmeubiliair.

AANPAK VAN DE OPENBARE RUIMTE

Verkeerscirculatie Verkeer en mobiliteit hebben een belangrijke impact op de openbare ruimte en de beleving ervan. Daarom is het noodzakelijk dat niet alleen het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan en het mobiliteitsplan bij elkaar aansluiten, maar dat ook het BKP op deze plannen afgestemd is.
Hierbij zijn de eerder genomen beslissingen op vlak van rijrichtingen van belang om het karakter te bepalen en de straatprofielen uit te werken.

Richtlijnen Het BKP geeft richtlijnen (maatvoering, materiaalgebruik...)voor de aanleg en inrichting van de verschillende openbare ruimtes die in het bovenvermelde masterplan te vinden zijn: winkelstraten, rijwegen, parkeermogelijkheden, fietspaden, voetpaden, beplanting, gebruik van water...

AANPAK BEBOUWDE RUIMTE

Bij het opstellen van een BKP is een coherent geheel van belang. Het heeft weinig zin regels op te stellen voor de inrichting van de openbare ruimte als de aanliggende gebouwen beeldverstorend werken. Daarom streeft het BKP naar onderlinge afstemming tussen de stedenbouwkundige structuur (masterplan), de belevingswaarde en inrichting van de openbare ruimte en de diverse gebouwentypologieën op verschillende schaalniveaus. Op deze manier zal er een sterke visuele en kwalitatieve samenhang ontstaan. Door het bewust aanwijzen van een aantal essentiële eigenschappen kan juist op andere punten vrijheid worden geboden.

Bestaande plannen Wat de stedenbouwkundige richtlijnen betreft, vormen de bestaande “goedgekeurde” plannen een verplicht uitgangspunt. Dit maakt het mobiliteitsplan en het gemeentelijk structuurplan de belangrijkste instrumenten die momenteel duidelijk het straatbeeld van de dorpskern bepalen. Tevens bepalen de bestaande BPA’s de stedenbouwkundige ontwikkeling van een aantal deelgebieden van zowel Machelen als Diegem.

Richtlijnen Het straatbeeld wordt door een waaier van stedenbouwkundige en architecturale aspecten beïnvloed. Daarom is het belangrijk dat naast de ontwikkeling van kwalitatieve publieke buitenruimte ook de bebouwde omgeving kwalitatief bewaard of vormgegeven wordt in samenhang met de omgeving. In die zin legt het BKP een aantal krijtlijnen vast, waaraan toekomstige projecten dienen getoetst te worden. Zo kan het nagestreefde beeld, al of niet via bijsturing, worden bereikt en worden grootschalige stereotypische bebouwing, contextloze ontwikkelingen en andere ondingen vermeden.

Om deze samenhang te kunnen bereiken, wordt eerst een analyse gemaakt die de waardevolle identiteitsvormende ‘eigenheden’ kan bepalen. Op basis van deze ‘eigenheden’ wordt het mogelijk de krijtlijnen te bepalen voor nieuwe ontwikkelingen. Tegelijkertijd wordt hiermee een vorm van bescherming ingezet ten voordele van waardevolle gebouwen en gebouwencomplexen en bestaande karaktervolle gevels. Zo krijgen deze een glansrol in de realisatie van het BKP.
De krijtlijnen met betrekking tot de architecturale kwaliteit en integratie van projecten bevatten verschillende meer of minder strikte aspecten: wachtgevels, volume, materiaal en kleurgebruik, stijlkenmerken, tendensen...

AANPAK STRAATMEUBILAIR

Richtlijnen De beeldkwaliteit van de openbare ruimte kan met bewuste en sterk gedoseerde ingrepen gegarandeerd worden, aangezien het noodzakelijk is dat toegevoegde elementen zorgen voor een evenwichtig straatbeeld. Hierbij is een goed afgestemde herinrichting met straatmeubilair essentieel. Het is zeker van belang om te kiezen voor materiaal met een zuivere vormgeving en esthetische kwaliteit. Maar het is van nog groter belang dat alle afzonderlijke elementen samen een geheel vormen. Er moet een balans tussen de verschillende elementen nagestreefd worden: verlichtingselementen, banken, prullenbakken, paaltjes, enz.

Omdat dit BKP in de volledige gemeente van Machelen en Diegem van toepassing is en elke plaats haar eigen kenmerken heeft, is het onmogelijk bepaalde modellen en materialen op te leggen. Toch wordt ervoor gekozen om – met het nagestreefde eenheidsbeeld in het achterhoofd – een aantal richtlijnen over materialen en kleuren te geven.

MATRIX ALGEMENE RICHTLIJNEN

ALGEMENE RICHTLIJNEN OPENBARE RUIMTE

	TYPE		MAATVOERING (min. m)	PLAATS	MATERIAAL	KLEUR	AANVULLENDE KWALITEITSCRITERIA	
RIJWEG	éénrichtingsverkeer		3.5 m	centrumstraten	asfalt	grijs/zwart		
	éénricht. schuinparkeren		4 m	uitzonderingen	natuursteen/betonsteen	grijs		
	tweerichtingsverkeer		5 m					
PARKEREN	langsparkeren schuinparkeren haaksparkeren		volgens reglementering					
LOOPZONES	in bebouwde kom uitzondering		1.2-1.5m volgens reglementering	centrumstraten	betontegels 20*20*8 cm	grijs		
				flexibele verbindingen	betonstraatstenen 10*10*8 cm	grijs		
				flex. verb. In groengebieden	halfverharding			
FIETSPADEN	algemeen		1.5-1.75m volgens reglementering	algemeen	asfalt	rood	afwiking mogelijk in het rood	
	suggestiestrook		1,2-1,5 m	algemeen	asfalt	okergeel		
BEPLANTING	bomen	streekeigen soorten van dezelfde familie	max 30m tussenafstand	winkelstraten tussen parkeerplaatsen	in boomroosters	zwart	in een rij	dezelfde soort
				bijzondere plaatsen	in boomroosters	zwart	at random	verschillende soorten van dezelfde familie
	hagen	groenblijvend	b: 40cm, h: 80cm	rond parkeerhavens				
WATER			vrije keuze	enkel in bijzondere openbare ruimtes	vrije keuze	vrije keuze		

1.5 ALGEMENE RICHTLIJNEN STRAATMEUBILAIR

alle afzonderlijke elementen vormen **één geheel: conceptnota** bij te voegen bij vergunningsaanvraag

	PLAATS/TYPE		VORM eenvoudig/sober	MATERIAAL	KLEUR terughoudend	AANVULLENDE KWALITEITSCRITERIA
VERLICHTING	algemeen	voetpad/fietspad	cilindrische mast cilindrische armatuur centraal op mast	roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	
	algemeen	wegen en straten	cilindrische mast	roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	Algemene richtlijnen
	X-punten en bijzondere openbare ruimtes		vrije keuze (identiteit van de plaats)	vrije keuze (identiteit van de plaats)	vrije keuze	
ZITBANKEN	algemeen		Z- vormig profiel	rugleuningen en zitvlak in hout/		Verlichting: Lastenboek 005 goedgekeurd
				structuur roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal		
	X-punten en bijzondere openbare ruimtes		Z- vormig profiel	vrije keuze(identiteit van de plaats)	vrije keuze	Hedendaagse vormgeving
AFBAKENINGS-ELEMENTEN	algemeen		buisvormig/ronde doorsnede	roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	
	bijzonder		vrije keuze (identiteit van de plaats)	vrije keuze	vrije keuze	Onderhouds- en gebruiksvriendelijkheid
VUILNISBAKKEN	algemeen		type (op voet / tegen muur)	roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	
	X-punten en bijzondere openbare ruimtes		ander type	vrije keuze (identiteit van de plaats)	vrije keuze	Vuilnisbakken met kleine inwerpopening
	ondergrondse containers			roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	
FIETSENREKKEN	winkelstraten		buizenstructuur / verspreid	roestvrij staal/aluminium/gegalvaniseerd staal	grijstinten	Hoge schok- en vandalisme bestendigheid
	X-punten en bijzondere openbare ruimtes		vrije keuze/ geconcentreerd	vrije keuze (identiteit van de plaats)		
PLANTENBAKKEN	winkelstraten		ondergeschikt aan bloemen/plantenvolume	vrije keuze	grijstinten	

MATRIX SPECIFIEKE RICHTLIJNEN PER STRUCTUURELEMENT

ONTWERP: STRATEN,WEGEN EN PADEN

	CONCEPT	OPENBARE RUIMTE: STANDAARD PROFIEL	OPENBARE RUIMTE: KRUISING oost-west/noord-zuid	OPENBARE RUIMTE: MATERIALISATIE/KLEUR	OPENBARE RUIMTE: BEPLANTING	BEBOUWDE RUIMTE	X PUNTEN	BIJZ.OPEN. RUIMTES
ZONE 1	- centraal winkelgebied - voetganger heeft voorang	voetp-langspp-rijweg-voetp	- voetganger heeft voorang - materialisatie van de streng: streng heeft voorrang	- conform Harelbekestraat neutrale grijstinten	- boom tussen parkeerpl. - max 30 m tussenafstand			
ZONE 2	- dynamische groene verbindingsroute - voetgangers en fietsers hebben voorang	heterogeen profiel	zie BARAKKE	suggestiestr. okergeel asfalt rijweg antraciet asfalt parkeerstr. antraciet betonstenen 20*10*8 keperverb. voetpad groen+grijs betonstenen 20*20*8	hoge hagen (min1.8m) bomen tussen parkeerplaatsen			
ZONE 3	- steenweg met autoverkeerskarakter	- homogeen profiel voetp-langspp-rijweg-voetp - fietssuggestiestroken aan beide kanten	- veigiheid v/d zwakeweggebruiker - verhoogde kruispunten afremend effect	suggestiestr. okergeel asfalt rijweg antraciet asfalt parkeerstrook antraciet betonsteen voetpaden grijs betontegels 20*20*8	- ritme van groene massas - op onbebouwde percelen of afwerken van wachtgevels - geen lineaire boombeplanting langs rijweg			
ZONE 4	- aaneenschakeling van publieke ruimtes/gebouwen - voetgangersgebied	heterogeen profiel	de streng heeft voorang gele oversteekplaatsen	algemeen geel continuiteit: gegoten materiaal uitzonderlijk geel klinkers	- hagen begeleidend			
ZONE 5	- Leiestreek fietsroute - historische wandelroute	-heterogeen profiel - voldoende parkeerplaatsen		- fietspad/suggestiestrook-rood is overheersend - zie dossier heraanleg Pontstraat en aansluitende straten	- zie bijzondere openbare ruimtes - hagen rond haaksparkeerhavens - langsparkeren afgebakend met bomen			
ZONE 6	-rijdt groene gebieden aaneen - veiligheid: voetgangers en fietsers hebben voorang lager school	heterogeen profiel		suggestiestr. okergeel asfalt rijweg antraciet asfalt parkeerstroken antraciet betonsteen 20*10*8 keperverb. voetpaden groen+grijs betonsteen 20*20*8	- boom tussen parkeerpl. - max 30 m ertussen			

PLAN VAN AANPAK RUP

BEGELEIDING / COMMUNICATIE

Bij de aanvang van de opdracht worden twee begeleidingsgroepen samengesteld: het projectteam en een toetsteam:

• Het projectteam onder leiding van de account-manager staat in voor de begeleiding en de feedback bij de formele en informele overleg- en presentatiemomenten. Naast het opdrachtgevend bestuur is het ook belangrijk hierin andere actoren te betrekken.

• Het toetsteam bestaat uit een wisselende groep van relevante actoren, en geeft feedback over specifieke problematieken. Het toetsteam bestaat uit de minimaal te betrekken, eventueel andere organisaties (vertegenwoordigers bewoners ...), die in de loop van het proces relevante inbreng blijken te hebben in het proces. Belangrijk is de openheid van het toetsteam en de betrokkenheid van de actoren om tot een draagvlak te komen voor het project.

De opdrachthouder staat in voor de interne communicatie binnen het projectteam dmv van het aanstellen van een accountmanager. De accountmanager verzorgt de uitnodigingen naar het projectteam en het opmaken van de verslagen.

METHODIEK – DOELMATIGHEID

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de stappen welke gevolgd worden bij het verloop van de opmaak van een RUP. Hierbij wordt doelmatigheid centraal gesteld waarbij volgende richtlijnen worden gevolgd:

- strikte timing en planning zijn gekoppeld aan binnen het projectteam opgestelde randvoorwaarden en doelstellingen
- gericht (ruimtelijk) onderzoek in functie van ontwerpvoorstellen
- uitwerking van de studie met het oog op de vertaling ervan in een RUP en de verwerking ervan dmv digitale plannen en GIS-gegevens
- gelijktijdig verloop binnen het planningsproces van analyse, visievorming en ontwerp
- om doelgericht te werken en reeds in de beginfase concrete opties te onderzoeken en te toetsen wordt voorgesteld om in het planningsproces gelijktijdig te werken op drie verschillende vlakken: een analytisch, een normatief en een ontwerpvlak.

Het analytische vlak stemt overeen met de vraag ‘Wat kan?‘. Gegevens worden onderzocht en verzameld.
Op het tweede vlak staat “Visievorming” centraal. Hier komt de vraag ‘Wat moet ?’ aan bod.
Op het derde vlak wordt de vraag ‘Wat zal ?’ gesteld. Hier gebeurt het creatieve ontwerp.

Naarmate het proces vordert zal één van de vlakken meer op de voorgrond treden. Overeenkomend zijn in het proces dan ook drie fases te onderscheiden, waarbij er telkens teruggekoppeld wordt naargelang er bijkomende gegevens, ontwikkelingen of mogelijkheden het proces binnentreden. Bij het begin en het einde van elke fase neemt er telkens een overleg- en participatiemoment plaats (in overleg met de bouwheer). Hier gebeurt het formeel overleg tussen de planontwerpers, het beleid en de ambtelijke vertegenwoordigers. Daarnaast worden ook informele overlegmomenten ingelast met een panel van deskundigen waarin feedback wordt gegeven over specifieke problematieken (programma, milieu, infrastructuur).

In het volgende wordt een kort overzicht gegeven van de methodiek:

FASE 1: ANALYSE & PROBLEEMSTELLING

Voorafgaand aan het planningsproces neemt een overlegmoment plaats met alle betrokken actoren. Hierin worden afspraken vastgelegd en besproken voor het verdere verloop van het planningsproces. Er wordt duidelijk verteld wat men van het planningsproces kan en mag verwachten: welke doelstellingen en programma worden voorop gesteld, hoe gebeurt de coördinatie en binnen welke termijnen wordt er gewerkt. Daarnaast gebeurt ook een eerste afbakening van het plangebied.

Door het betrekken van alle actoren vanaf het begin, wordt de betrokkenheid en het draagvlak bij het planningsgebeuren vanaf het begin verzekerd. In de voorfase behoort ook een eerste terreinverkenning waarbij een eerste initieel beeld van de probleemstelling duidelijk wordt.

De vraag naar mogelijke oplossingen gaat gepaard met een dieper onderzoek naar de ontwerpprobleemstelling. Vooraleer oplossingen aan te reiken moet men immers weten waarvoor oplossingen aangereikt moeten worden. Daarom wordt eerst de structuur van de bestaande ruimte onderzocht en in kaart gebracht. In het kader van de betreffende opdracht wordt de opmaak van zowel de basiskaarten van de bestaande toestand en de basiskaarten van de juridische toestand in deze fase voorzien.

Hiervoor wordt een integraal en gericht onderzoek opgezet: gegevens worden verzameld en geanalyseerd telkens met het oog op mogelijke ontwerpingrepen. In dit opzicht bestaat het onderzoek niet uit een te volgen vast recept, maar zijn de ingrediënten op maat gemaakt van de ontwerpcontext. Een gehele reeks van mogelijke bronnen wordt hierbij gehanteerd: terreinverkenning, kaartmateriaal, foto-en videomateriaal, bestaande studies en literatuur, statistische gegevens, GIS-bevragingen, juridische gegevens, externe deskundigen, bevoorrechte getuigen, modellen en simulaties, …. De integrale aanpak omhelst een breed onderzoeksgebied waarbij de expertise van specifieke deskundigen wordt aangewend.

Volgende punten zijn bij deze stedenbouwkundige omkadering van belang:

· Relatie en verhouding tussen het projectgebied en de verschillende barrieres/grenzen in het gebied:
· Relaties tussen het terrein en de omliggende gebieden.
· Relaties tussen de verschillende zones binnen het projectgebied.
· Structurerende elementen in het gebied: bestaande weefsel, te behouden constructies, …
· Typologisch onderzoek: ruimtegebruik (gesloten/open bebouwing/stapelbaarheid), representativiteit,…
· Onderzoek naar het al dan niet behouden van de bestaande constructies.
· Bereikbaarheid en parkeren eisen naar bereikbaarheid van autoverkeer en voetgangers/fietsers is verschillend per functie en moet verder bekeken worden: benodigde parkeerruimtes in functie van bezetting en mogelijk gemeenschappelijk gebruik. (avondbezetting, openbaar vervoer,...), situering van de parkings in relatie met toegangen, dienstingangen...
· Situering van inkomzones en toegangen zowel naar signalisatie als naar de relatie met de buitenomgeving, bestaande voetgangersroutes,...
· Aanleg en inrichting omgeving. Omwille van de uitstraling van de toekomstige gebouwen en de kwalitatieve meerwaarde vormt de buitenomgeving een belangrijke factor in het ontwerp. Mogelijke zitruimtes, semi-publieke rustruimtes diensten, speelmogelijkheden, groenzones, gebruik van buitenruimte vormen belangrijke aandachtspunten.

De ontwerpteam stelt voor om een kort aanvullend onderzoek uit te voeren naar verschillende aspecten van duurzaamheid met aandacht voor (Ecopolis model):

a. Duurzaam stromenbeheer (energie, water, afval, verkeer,…): uitstromende debieten verminderen

Mogelijke ingrepen ivm water zijn: waterstrommen beperken op gebouwniveau, gescheiden rioleren, infiltratiemogelijkheden van het apart gecollecteerde wit (hemel)water, retentie en infiltratie van schoon hemelwater in urbane gebieden: ‘hou schoon (hemel)water langer vast’ (Wadi’s, doorlatende verharding, infiltratie caissons, riooldrain…)

Mogelijke ingrepen op ivm verkeer zijn: Beperk geluidhinder door verkeer in de omliggende woongebieden. Zorg voor fietsverbindingen/ fietsstallingen en zorg voor fietservoorzieningen. Beperk toegelaten snelheden door fysieke ingrepen; snelheidsbeperkende maatregelen. Beperk het aantal parkeerplaatsen. Gebruik parkeerplaatsen dubbel. Concentreer langparkeren buiten de wijk (gemeenschappelijke parkings aan de rand van de woonzones).

b.Duurzame stedelijke omgevingen; plekkenbeheer. Stedenbouwkundige kwaliteit nastreven

Het stedelijke ecosysteem is een levend systeem met veel verschillende plekken en gebieden die over zeer diverse ecologische condities beschikken. Dit creëert een groot potentieel voor biodiversiteit. Vaak worden die plekken, die voor meer biodiversiteit kunnen zorgen (als parken, vijvers, grachten, wegbermen, ...) niet enkel slecht ingericht (patroon) maar ook slecht beheerd (proces).

In het kader van duurzaamheid dient er voor natuurvriendelijkere inrichtingen (patroon) en voor een geschikt ecologisch natuurbeheer (proces) gezorgd te worden. Op deze manier kan de site aantrekkelijker gemaakt worden niet enkel voor dieren maar voor diverse mensen; leeftijden en leefstijlen (sociale diversiteit).

- Zorg voor een natuurvriendelijker inrichting (patroon): Benut van de lokale ecologische potenties. Probeer de identiteit van de stad als geheel te versterken. Handhaaf al aanwezige groene structuren in de wijk. Breng een ecologisch netwerk aan (gevelbegroeiing, muurplanten, streekeigen bomen en struiken, vegetatiedaken, natuurvriendelijke oevers)
- Zorg voor een geschikt ecologisch natuurbeheer (proces).
Maaien, verschralen, nathouden, snoeien, extensieve begrazing, etc. leveren vaak zeer natuurrijke plekken op ook in stedelijke omgevingen.

c.Beheer van actoren, participanten (in optie)

Participatie is meer dan informeren alleen, het gaat over samenwerken. Hierdoor kan er een engagement van alle partijen ontstaan.
- Strategieën ontwikkelen om de betrokkenheid van mensen bij het beheer van de dagelijkse leefomgeving te vergroten (uitnodigend bottom-up).
- Strategieën voor verschillende leefstijlen en bedrijfstypen (doelgroepenbeleid).
- Mensen belonen als ze meedoen, niet alleen financieel maar ook door een aantrekkelijke omgeving te bezorgen in ruil

FASE 2: VISIE EN CONCEPTVORMING – DEFINITIEF MASTERPLAN

Na de afronding van de analyse en een eerste aanzet van visie en conceptvorming in een richtplan is een eerste adviesronde en wordt een beslissingsmoment voorzien. Bedoeling is dat de bevoegde actoren tot overeenstemming komen betreffende de voorliggende documenten. De visie en conceptvorming loopt gelijktijdig en maakt impliciet deel uit van de opmaak van het RUP (derde fase).

We geven aan welke de aandachtspunten zullen zijn vanuit het ontwerpbureau. Door overleg zal het accent nog kunnen verschoven worden.
· Een krachtige structuur als noodzaak voor het goed functioneren van het gebied. De ruimtelijke structuur toont hoe de verschillende identiteiten van die ruimte (straten, pleinen, bouwblokken, winkelcentra, scholen, parken, ...) samengaan.
· Een sterk beeld voor het imago en de herkenbaarheid van een wijk of kern.
· Voorzieningen als noodzaak. Een verscheidenheid aan functies is een troefkaart voor het wonen. Bovenlokale functies gooien het gebied open en trekken bezoekers aan van buiten de wijk. Met het toenemend aantal mobiliteitsproblemen wint nabijheid van voorzieningen aan belang.
· Wonen als één van de dragers van kern of wijk. Er moet voldoende verscheidenheid zijn in het woningaanbod. De vermenging van financieel draagkrachtige huishoudens en groepen met een zwakkere positie op de woningmarkt impliceert dat diverse woningtypologieën aan bod komen.
· Een economisch draagvlak voor de gemeente en de wijk. Gebieden waar wonen samengaan met economische bedrijvigheid. Naast de reguliere economische activiteit kan er ook aandacht zijn voor projecten van sociale economie die tewerkstellingskansen bieden voor sommige langdurig werklozen.
· Bereikbaarheid door aangepast verkeer. De aanwezigheid van openbaar vervoer garandeert een multi-modale bereikbaarheid.
· Integratie van natuurlijke elementen in de gemeente. Waardevolle bomen, buurtparken, waterlopen, bermen, tuinen en open ruimten moeten met zorg behandeld worden in een stedelijke omgeving waar natuurlijke elementen veelal schaars zijn. Vanuit ecologisch standpunt is continuïteit essentieel. Een samenhangende groenstructuur kan zo verbindingen tot stand brengen tussen belangrijke natuurlijke elementen. Groenstructuren kunnen ook verbindingen maken tussen de aanpalende gemeenten (groene vingers) of groen via de hoofdassen laten infiltreren tot in het centrum van de gemeente. Groen heeft een sterk structurerend vermogen en draagt bij tot de kwaliteit van het openbaar domein. Zo draagt de integratie van groen in het straatbeeld bij tot de verkeersleefbaarheid van een wijk en tot een straatbeeld dat respect afdwingt waardoor het ook een subtiele snelheidsremmer is. Uiteraard kunnen natuurlijke elementen ook functioneel aangewend worden voor recreatieve doeleinden (sportvoorzieningen, speelruimte, recreatie, een groene long).

Na een eerste evaluatie van de visie, concepten en toetsingsmodellen wordt het masterplan verder uitgewerkt en verfijnd. Er wordt een concreet ruimtelijk beeld ontwikkeld van de site waarbij bestemming, ontsluitingen, gebouwtypologieën, architecturale verschijningsvorm, circulatieroutes, inrichting openbare ruimte, materiaalgebruik, worden bepaald. Verder worden ondersteunende maatregelen en aanbevelingen geformuleerd betreffende fasering, financiële haalbaarheid, publiek-private samenwerkingsverbanden, programma en voorzieningen…

De opmaak van een mer-screening en desgevallend en passende beoordeling worden ook voorzien in de loop van deze fase. Deze screening gebeurt in drie stappen:

- Voor de inschatting van de milieueffecten van de voorgestelde visie worden er verschillende relevante effectdisciplines gedefinieerd waarop, in eerste fase, de potentiële milieuhinder van het plan wordt beoordeeld.
- In de volgende fase worden de disciplines waar mogelijk een significant negatief effect verwacht wordt verder uitgewerkt. Gebaseerd op deze negatieve beoordeling worden er dan mogelijke oplossingen of alternatieven voorgesteld.
- Ten laatste wordt er in de derde fase gemotiveerd waarom het gemeentebestuur voor dit RUP de opmaak van een plan-milieueffectenrapport (plan- MER) al dan niet nodig heeft.

Het masterplan wordt vrij doorgedreven uitgewerkt. Toch wordt bij de opmaak van het RUP – de juridische vertaling van het masterplan – erop gewaakt enkel de structurerende elementen hard vast te leggen en de verdere invulling zo flexibel mogelijk te integreren in het RUP. Aan het einde van deze fase is een tweede adviesronde en beslissingsmoment voorzien.

FASE 3 & 4: UITWERKING RUP

De uitwerking van het RUP gebeurt in twee stappen: de eerste stap betreft de opmaak van het voorontwerp en de voorlopige vaststelling van het RUP, de tweede stap is de opmaak van het definitief RUP en de vaststelling ervan en doorlopen van de procedure tot definitieve vaststelling van het RUP. Voor de beslissingen die worden genomen is er decretaal verplicht een adviesronde.

Het voorontwerp bestaat uit een bestemmingsplan, stedenbouwkundige voorschriften en de memorie van toelichting waarin de problematiek en de doelstellingen van het bestuur en van het plan geschetst worden, het stedenbouwkundig concept wordt toegelicht en de voorziene bestemmingswijzigingen worden verantwoord. De opmaak van het grafisch register waarop een bestemmingswijziging gebeurt die kan aanleiding geven tot planschade,-baten,kapitaal- of gebruiksschade worst ook in de opdracht voorzien. Voor de beslissingen worden genomen is er decretaal verplicht een adviesronde.

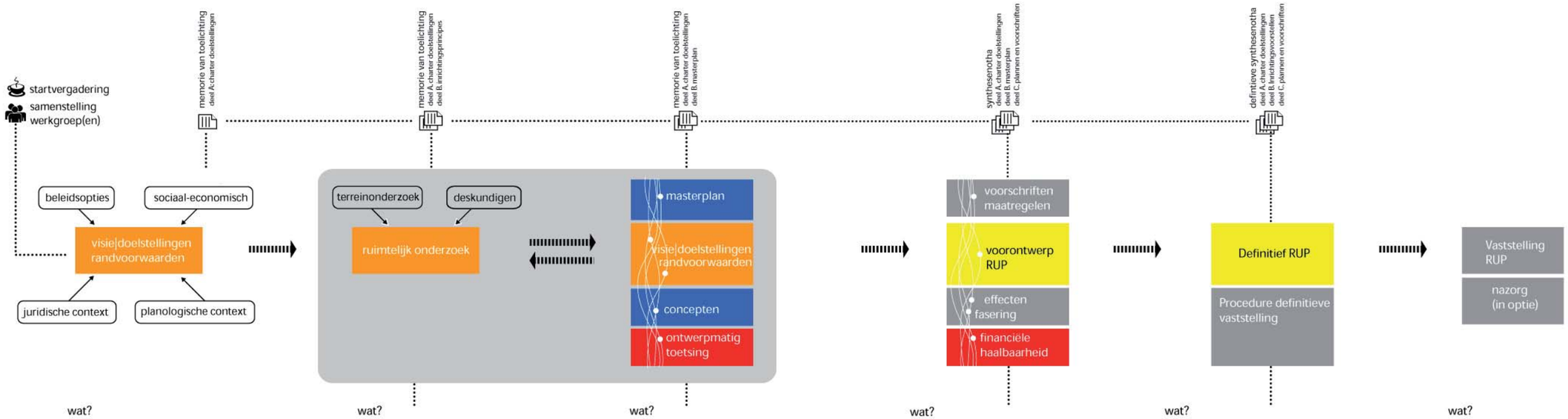
PLAN VAN AANPAK

RUP_ GEMEENTE_

RUP_ GEMEENTE_

DOCUMENTEN

STAPPENPLAN



BESCHRIJVING

wat?
- formuleren doelstellingen en randvoorwaarden bestuur
- juridische en planologische context RSV, PRS-WV, GRS, mobiliteitsplan, gewestplan, perceelsstructuur
- sociaal-economisch: leefbaarheid, duurzaamheid, ruimtelijk-economisch beleid.

hoe?
- overleg startvergadering
- informatierondes
- bestaande studies & literatuur
- bevragingen

wat?
- ruimtelijke analyse locatie en omgeving
- ruimtelijk-economische analyse relevante functies - bedrijfsprofiel - netwerken
- analyse verkeersinfrastructuur
- ecologische structuur

hoe ?
- terreinverkenning
- kaart-en fotomateriaal
- bestaande studies & literatuur
- bevragingen, deskundigen
- gis-analyse / statistische gegevens
- modellen en simulaties
- potentie-knelpuntenanalyse

wat?
- visie en concepten
- inrichtingsvoorstellen
- maatregelen, effecten, ...
- ruimtelijke toetsing
- scenario's

hoe ?
- maquette/3D/Fotomontage
- plannen/snedes/schema's
- simulatie
- mobiliteitseffecten

wat?
- bestemmingsplan
- inrichtingsplan
- onteigeningsplan
- herverkavelingsplan
- overzichtstabel
- stedenbouwkundige voorschriften
- memorie van toelichting

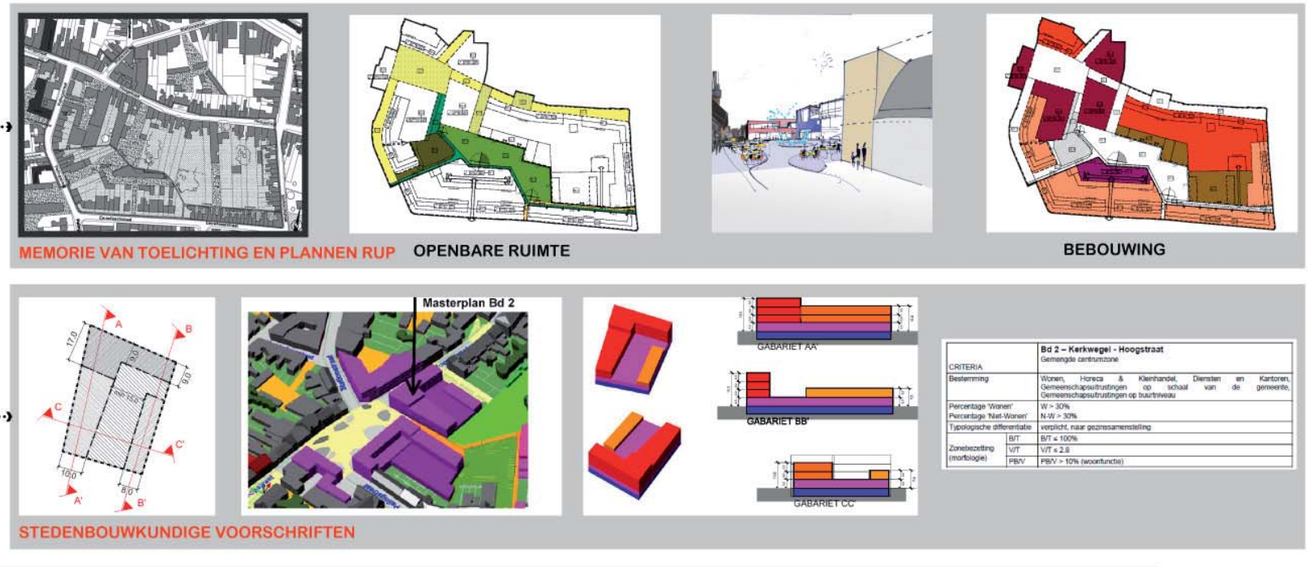
wat?
- herwerken en bijsturingen
- begeleiden procedure van voorlopige en definitieve vaststelling

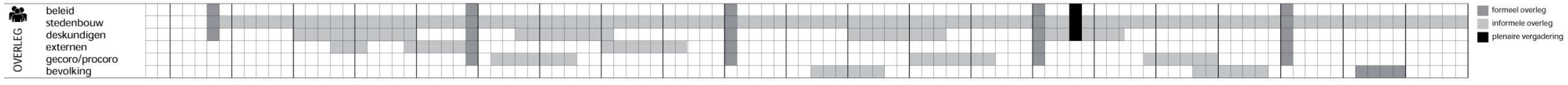
hoe ?
- beantwoorden opmerkingen en adviezen openbaar onderzoek
- beantwoorden adviezen GECORO/PROCORO
- Aanleveren digitale plannen volgens de technische richtlijnen voor de uitwisseling van ruimtelijke uitvoeringsplannen in vectorformaat. (OC Gisvlaanderen)

wat?
- het begeleiden communicatie naar de bewoners
- het begeleiden publieke en private partners.
- Onderzoek van stedenbouwkundige vergunningen en adviezen
- aanleveren van documenten voor de verwerking in het plannenregister, bevraging van het rup op de gemeentelijke website of op gis-vlaanderen (.pdf).

hoe ?
- presentatiemomenten, brochures/folders, tentoonstellingen.
- adviesrondes
- conversie syntesenota en plannen naar Adobe Acrobat .pdf formaat

IN DETAIL



CRITERIA		Bd 2 – Kerkwegei - Hoogstraat Gemengde centrumzone
Bestemming		Wonen, Horeca & Kleinhandel, Diensten en Kantoren, Gemeenschapsuitrustingen op schaal van de gemeente, Gemeenschapsuitrustingen op buurtniveau
Percentage 'Wonen' Percentage 'Niet-Wonen'		W > 30% N-W > 30%
Typologische differentiatie		verplicht, naar gezinssamenstelling
Zonebezetting (morfologie)	B/T	B/T ≤ 100%
	V/T	V/T ≤ 2.8
	PB/V	PB/V > 10% (woonfunctie)

OVERLEG