



Gemeente St. Katelijne Waver
open oproep Vlaams Bouwmeester

Structuurschets woonproject Maenhoeve

Ontwerpteam Johan Van Reeth – Tom Van Mieghem – Michiel Dehaene

Ontwerpers:

Michiel Dehaene

Jan Hamerlinck

Roel Stessens

Kathleen Van de Werf

Tom Van Mieghem

Johan Van Reeth

3 september 2003

VOORSTELLING VAN HET TEAM

Johan Van Reeth (ir.arch.sted. °1972) is actief als stedenbouwkundige en als ruimtelijke planner. Vanuit zijn praktijk heeft hij een affiniteit opgebouwd met beleidsondersteuning en projectmanagement.

Tom Van Mieghem (arch. °1968) heeft zich na stedenbouwkundige stages gevestigd als zelfstandig architect. Zijn ontwerpwerk als stedenbouwkundige beschouwt hij als referentiekader voor de architectuurpraktijk.

Michiel Dehaene (dr.ir.arch. MAUD °1971) is onderzoeker en atelierbegeleider aan het departement Architectuur, Stedenbouw en Ruimtelijke Ordening van de KU Leuven. Hij benadert het stedenbouwkundig ontwerp vanuit het onderzoekswerk.

Door hun specifieke achtergrond vormen zij een complementair ontwerpteam, waarin de verschillende benaderingen van stedenbouw volwaardig aan bod komen. Dit resulteert in een grondige onderbouwing van de ontwerppraktijk.

Kathleen Van de Werf (ir.arch. MA °1978), Jan Hamerlinck (arch.sted. °1975) en Roel Stessens (ir.arch.sted. °1975) werken als stedenbouwkundige ontwerpers samen met Johan Van Reeth.

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 144
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 49

johan.vanreeth@pandora.be

Johan Van Reeth (ir.arch.sted.)

- stedenbouwkundige en ruimtelijke planner
- affiniteit met beleidsondersteuning en projectmanagement.

Tom Van Mieghem (arch.)

- zelfstandig architect
- stedenbouw als referentiekader voor de architectuur

Michiel Dehaene (dr.ir.arch. MAUD)

- onderzoeker en atelierbegeleider KU Leuven
- stedenbouw vanuit het onderzoekswerk.

Door hun specifieke achtergrond vormen zij een complementair ontwerpteam, waarin de verschillende benaderingen van stedenbouw volwaardig aan bod komen. Dit resulteert in een grondige onderbouwing van de ontwerppraktijk.

Waarom geven we niet
bouw?!

500 genikner

REGIONALE ANALYSE

Verstening van de agrarische structuur.

Een vergelijking van de Ferrariskaart en oude topografische kaarten leert dat de structuur van het huidige bouwblok rond de Maenhoevebeek reeds honderden jaren bestaat, en doorheen de tijd **gaandeweg “versteend”** is.

Hoewel dit zeer Vlaamse proces in de regel leidt tot **versnippering van het landschap**, kan niet worden ontkend dat de publieke ruimte zich daardoor tot een volwaardig netwerk heeft ontwikkeld. De aanpalende functies hebben hun plaats dit **netwerk van publieke ruimte** en maken deel uit van de **“mental map”**.

REGIONALE ANALYSE: VERVOLLEDIGING VAN HET RASTER

Verstening van de agrarische structuur

2



FERRARIS

1960



1896

1978



1930

2003



REGIONALE ANALYSE

Stad versus randstad.

Uit een analyse van de ontwikkelingsgeschiedenis van de Mechelse regio blijkt dat kernen zoals Nieuwendijk buiten de radioconcentrische groeilogica vallen. Er heeft geen echte verstedelijking plaatsgevonden, maar enkel **impliciete verdichting langs het (agrarische) wegenpatroon**. De **vallei van de Vrouwvliet vormt de barrière** die beide logica's gescheiden heeft gehouden.

De recent vastgelegde **afbakening van het regionaalstedelijk** gebied Mechelen langs de R6 is eerder een **beleidsmatige keuze** dan een interpretatie van de ontwikkelingsgeschiedenis. Ze zal in het beste geval slechts op termijn aanleiding geven tot een ruimtelijk onderscheid.

Is verdichting binnen het stedelijk gebied een noodzaak, dan blijkt uit deze lezing toch dat met de invulling van **het begrip "stedelijkheid" genuanceerd** moet worden omgegaan. Concepten over stedelijkheid die op de stad Mechelen van toepassing zijn kunnen niet zomaar in het Maenhoevegebied worden geïmplementeerd. **Dichtheden** worden daarom beter **contextafhankelijk bepaald**.

De bestaande relicten van de groeigeschiedenis zouden niet verloren mogen gaan.

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghel
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14A
3000 LEUVE
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 47

johan.vanreeth@pandora.be

REGIONALE ANALYSE: VERVOLLEDIGING VAN HET RASTER

Stad versus randstad

2



REGIONALE ANALYSE

Het problematisch karakter van autonome inbreidingen

Ten noorden van de stad Mechelen heeft zich duidelijk een na-oorlogs verdichtingsproces voltrokken dat zich baseert op de **logica van autonome inbreidingen** binnen het bestaande raster. Zijn deze inbreidingen op zich verkeersluw, dan wordt dit enkel bereikt door de **afwenteling van de verkeersdruk op het bestaande raster**. Desondanks (of net daardoor?) biedt de publieke ruimte van zo'n dendritische vorm **weinig toegevoegde waarde** aan de inbreiding – laat staan aan de ruimere stedelijke structuur. Door het gebrek aan betekenis blijven deze ontwikkelingen haast "afwezig" in de stad.

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

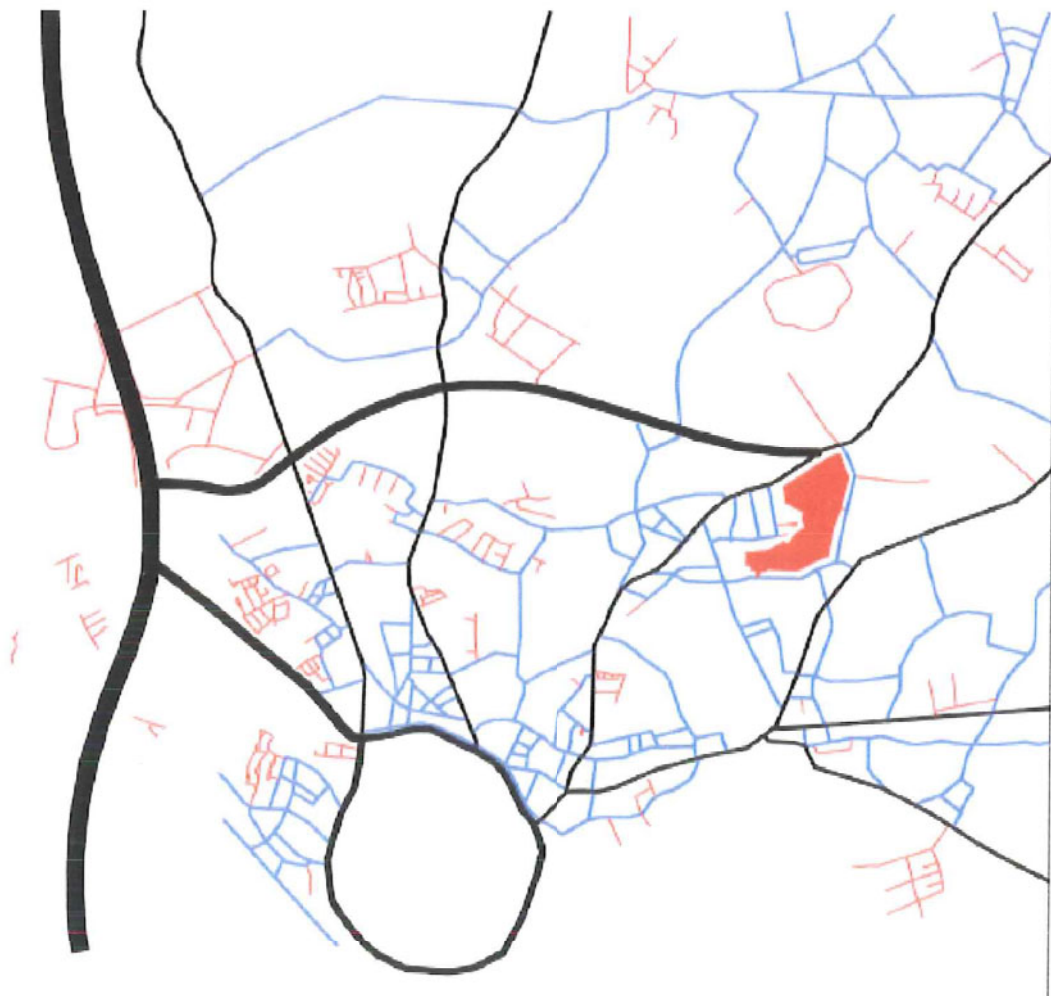
ontwerpleam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 41

johan.vanreeth@pandora.be

REGIONALE ANALYSE: VERVOLLEDIGING VAN HET RASTER

Het problematisch karakter van autonome inbreidingen



REGIONALE ANALYSE

Relatie tot de omliggende kernen

Het gebied rond de Maenhoevebeek behoort tot het grondgebied van de gemeente St. Katelijne Waver, en onderhoudt daardoor minstens sociale en administratieve banden met het centrum van de gemeente. De relatieve afstand, plus het feit dat het centrum als kern in het buitengebied waarschijnlijk een specifieke dynamiek zal kennen, doet vermoeden dat bij verdere ontwikkeling van Nieuwendijk **een sterkere relatie zal ontstaan met Mechelen en met Pasbrug.**

structuurschets

woonproject

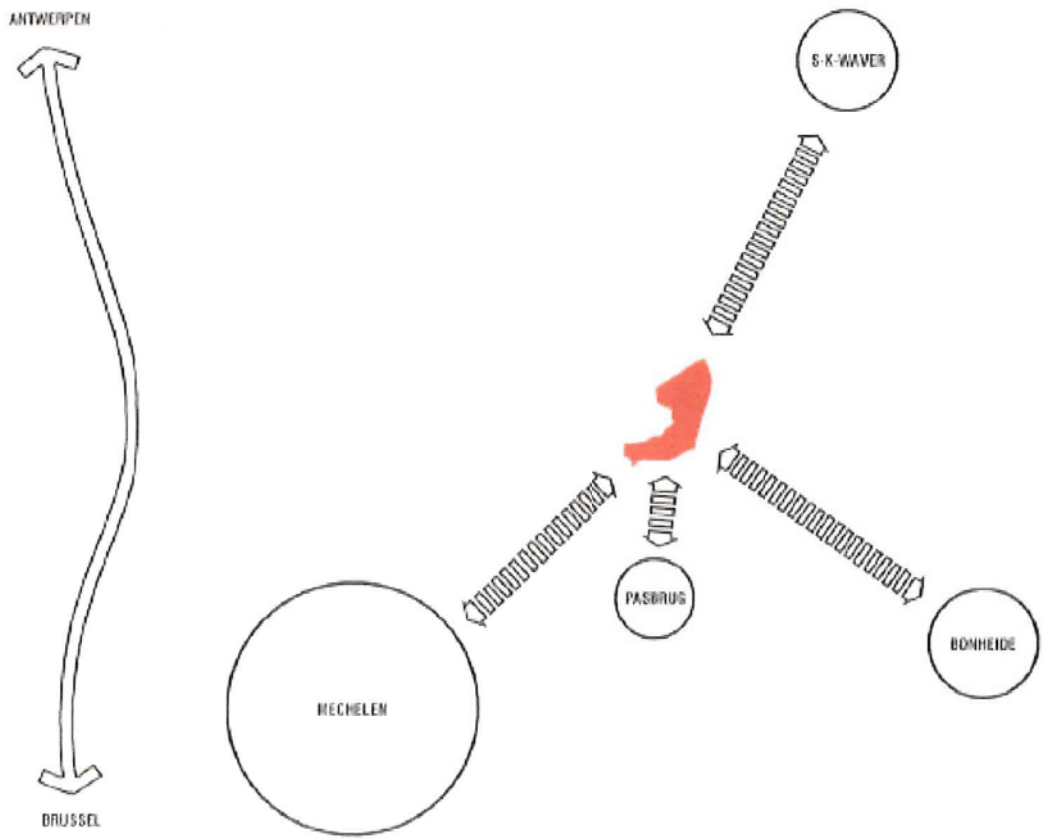
Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 41
johan.vanreeth@pandora.be

REGIONALE ANALYSE: VERVOLLEDIGING VAN HET RASTER

Relatie tot de omliggende kernen



REGIONALE ANALYSE

Wijziging in de verkeershiërarchie

Het **doortrekken van de R6**, op termijn tot aan de N15, zal de verkeershiërarchie rond het gebied grondig wijzigen. In het rapport voor het afbakeningsproces van het regionaalstedelijkgebied Mechelen wordt voorgesteld het aantal aansluitingen op de R6 te beperken. Enkel de **Liersesteenweg**, de **Heisbroekweg** (als ontsluiting voor de Veiling) en de **Berlaarbaan** komen in aanmerking als volwaardige aansluitingen. De Mechelsesteenweg zal dus zeker niet het karakter krijgen van een stedelijke invalsweg (zoals N16a, RW121 of R12), maar wel van een **radiale steenweg of hoofdstraat**. Op de steenweg moet capaciteit beschikbaar blijven voor bussen en fietsers.

Deze evolutie is zeker niet slecht voor St. Katelijne Waver. De gemeente zal van veel sluipverkeer bespaard blijven. Daartegenover staat onvermijdelijk een verminderde bereikbaarheid. Het **autoverkeer** zal **eerder diffuus dan geconcentreerd** moeten worden gedraineerd.

(figuur: gewenste verkeersstructuur afbakening stedelijk gebied Mechelen).

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

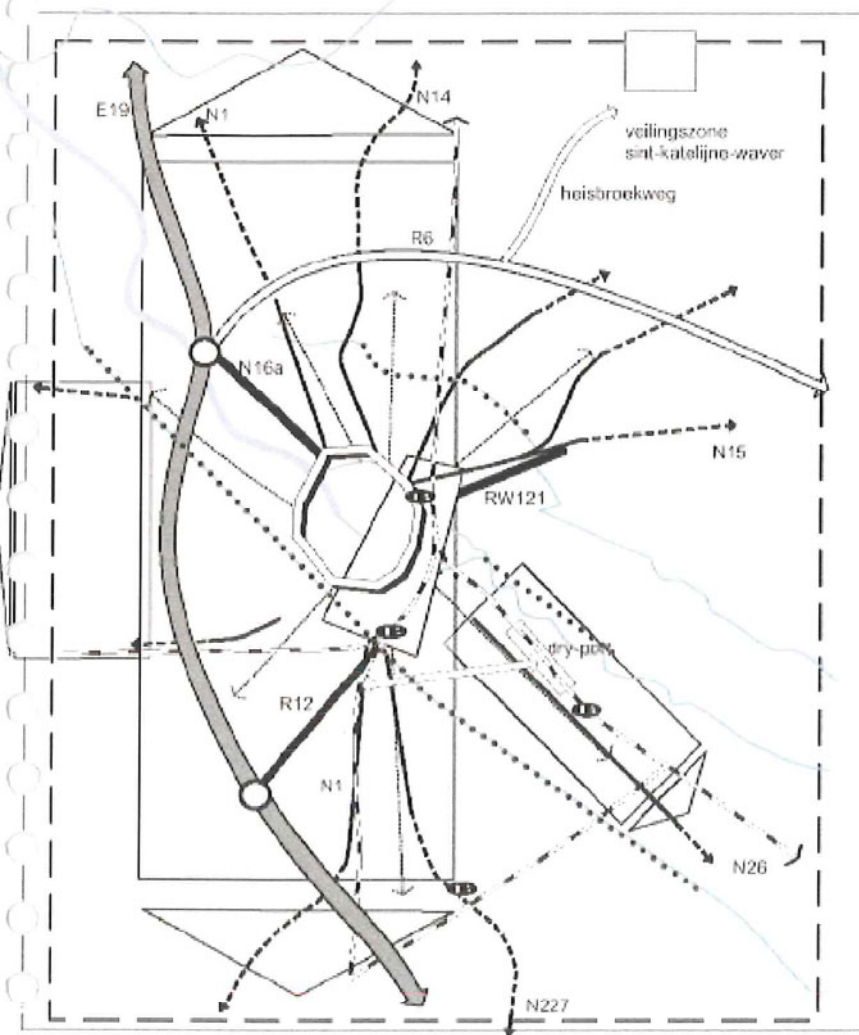
F.Lintsstraat 14
3000 LEUVELEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 4

johan.vanreeth@pandora.be

REGIONALE ANALYSE: VERVOLLEDIGING VAN HET RASTER

Wijzigingen in de verkeershiërarchie

2



afdeling gemeentelijk gebiedsontwikkeling
gewenste verkeers- en vervoerstructuur Kaart 22

omgeving
Vlaamse Gemeenschap
ARDEMA

kaarten en 829-005-4.01
januari 2002

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

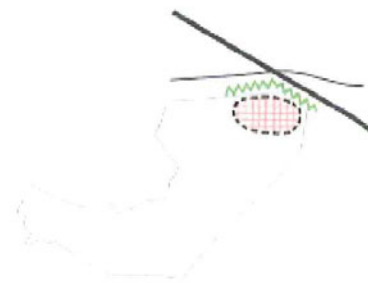
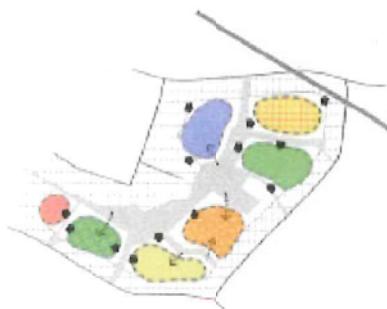
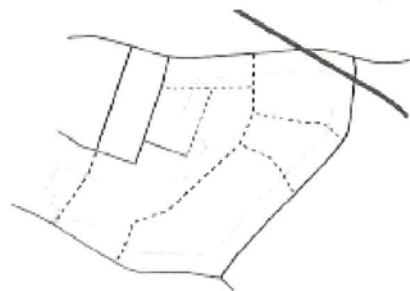
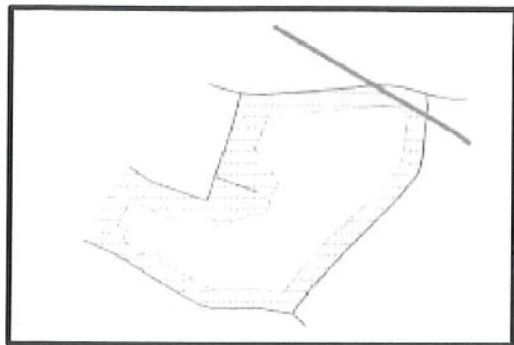
De bestaande toestand aangrijpen als uitgangspunt

Gezien de vanzelfsprekendheid waarmee de bestaande structuur tot stand is gekomen, wordt het huidig voorkomen nadrukkelijk als uitgangspunt vooropgesteld. Dit betekent dat de **randen** van het gebied hun **verzelfstandigd statuut** behouden en dat de **landschappelijke kwaliteiten** van het **binnengebied** moeten worden geconsolideerd.

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

De bestaande toestand aangrijpen als uitgangspunt

3



CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Een publieke armatuur definieert kamers in het landschap

De bestaande openheid van het binnengebied kan worden vastgehouden door de maximale **bundeling van de publieke ruimte tot een samenhangend landschappelijk geheel**. Dit wordt verder de "armatuur" genoemd, omdat ze het hele projectgebied zal structureren.

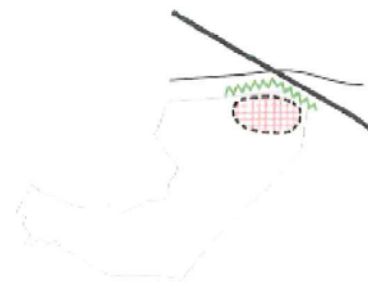
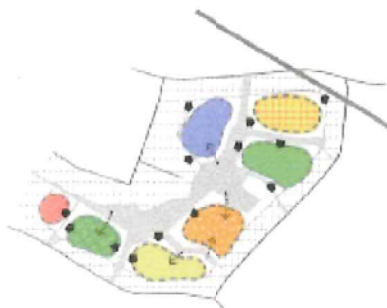
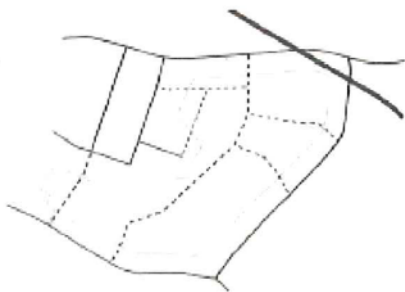
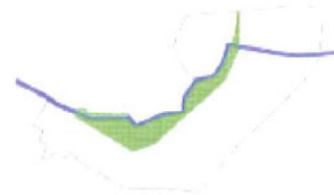
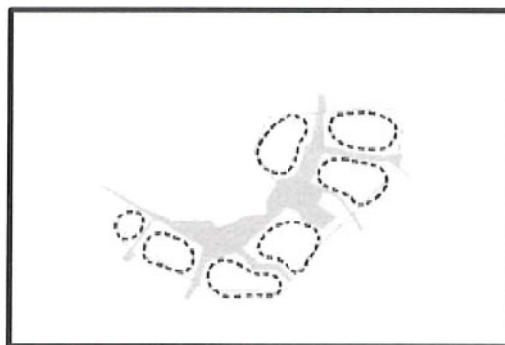
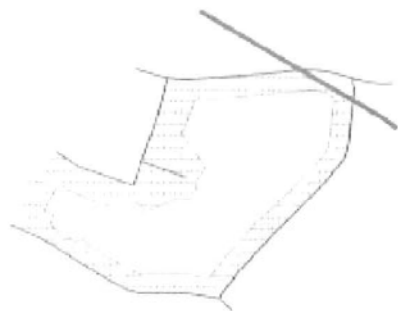
Deze **publieke armatuur** wordt beschouwd als **hefboom voor de introductie van stedelijke kwaliteit** in het gebied. Daarmee wil het project vooropstellen wat in andere randstedelijke ontwikkelingen vaak ontbreekt.

De prioritaire keuze voor publieke ruimte betekent dat de **bebouwbare zones**, verder de "kamers" genoemd, worden **gedefinieerd vanuit de armatuur**. De publieke ruimte is dus geen louter "negatieve" ruimte van de ontwikkeling.

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Een publieke armatuur definieert kamers in het landschap

3



CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Publieke groene ruimte langs het water

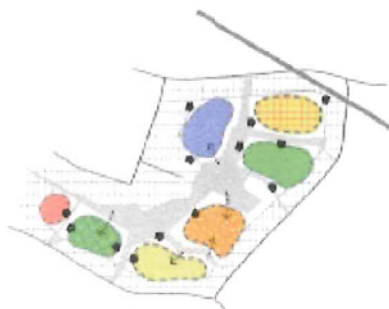
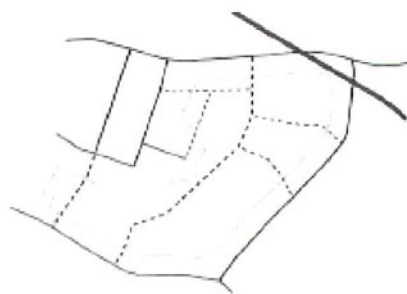
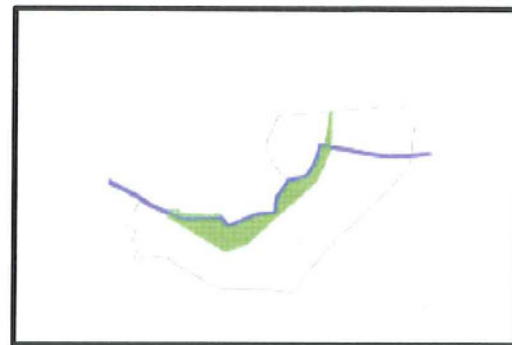
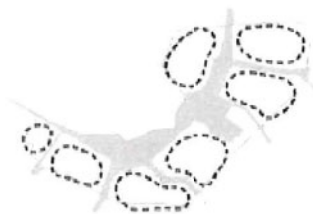
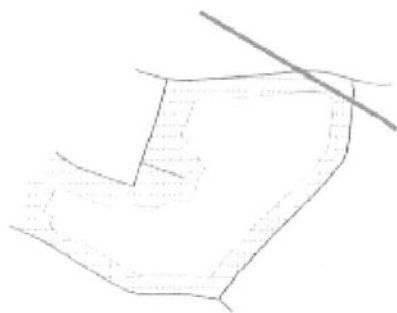
De **bestaande natuurlijke structuur wordt gevaloriseerd** omwille van zijn landschappelijke, ecologische en hydrologische waarde. Dit betekent dat de publieke groene ruimte zoveel mogelijk wordt **geconcentreerd langs de beken**, waardoor ze tegelijk fungeert als natuurlijke **waterbuffer**. Deze groene ruimte zal zowel landschappelijk als functioneel de inrichting van de armatuur bepalen. Dat laatste zal o.a. tot uiting komen in de tracerings van de fiets- en voetpaden.

Daaraan gekoppeld wordt een **reconstructie van de primaire grachtenstructuur** vooropgesteld. Aangezien de terreindenivellatie zich naar deze grachten heeft gemodelleerd, blijven ze een logische rol vervullen in de waterhuishouding. Tegelijk zullen ze ook als **structurend element** worden aangegrepen, daarin versterkt door bestaande of nieuwe groenstructuren.

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Publieke groene ruimte langs het water

3



CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

De vervollediging van het raster

Omwille van de problematische gevolgen van autonome inbreidingen wordt gekozen voor de **vervollediging van het raster en de verkleining van het bestaande grid**. Dit biedt aan het binnengebied **meervoudige ontsluitingsmogelijkheden** en aan de rand de mogelijkheid om beter op het binnengebied betrokken te worden.

In het ontwerp wordt gekozen voor een **nieuwe laan** die wordt opgenomen in de armatuur en die de Mechelsesteenweg met de Berkenlei verbindt. Daarmee verwerft het binnengebied zowel een radiale relatie (naar Mechelen) als een tangentiële (naar Pasbrug). Deze laan vormt ruimtelijk en functioneel de **ruggengraat van de nieuwe ontwikkeling**. Ze is de voornaamste ontsluiting van de kamers en kan als drager van de buurtondersteunende functies worden uitgespeeld.

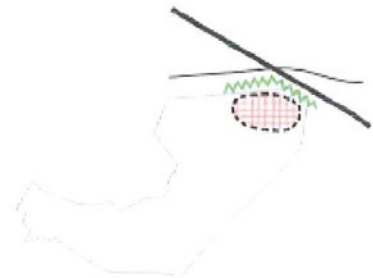
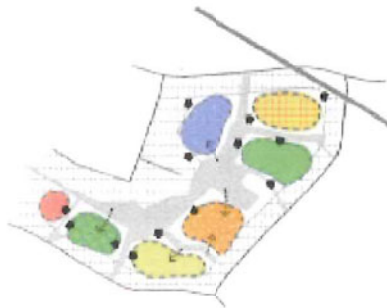
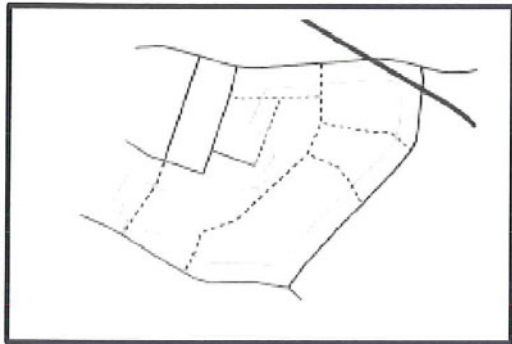
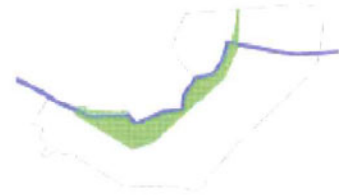
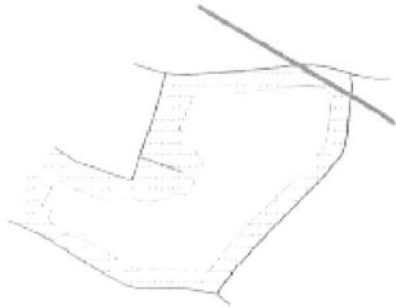
Ook de Olmstraat wordt binnen dezelfde logica doorgetrokken tot de Berkenlei.

Tussen de randen en de hoofdstraten in het binnengebied zullen enkele **informele verbindingen** worden gecreëerd.

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

De vervollediging van het raster

3



CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHEETS

Flexibele randvoorwaarden voor de invulling van de kamers

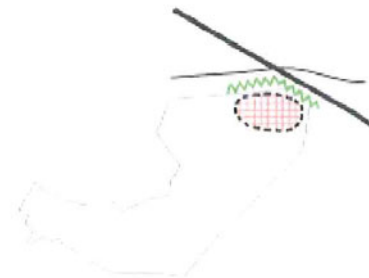
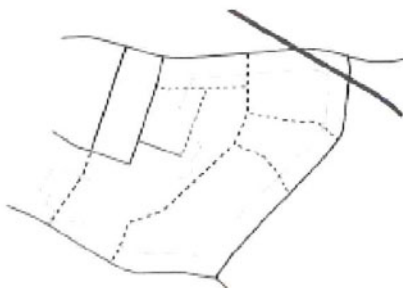
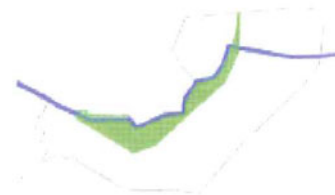
De bebouwing van het binnengebied zal volledig binnen de kamers worden geconcentreerd. Ze kunnen aan een stedelijke densiteit worden ontwikkeld, en dankzij de armatuur toch een idee van relatieve openheid cultiveren.

In zoverre de armatuur bepalend is voor de ruimtelijke kwaliteit van het binnengebied, kan aan de invulling van de kamers een zekere vrijheid worden toegekend. De mate waarin de ontwikkeling van de kamers een invloed heeft op de kwaliteit van de armatuur, zal evenwel bepalen welke **randvoorwaarden aan de invulling van de kamers** moeten worden opgelegd. Deze kunnen bij voorbeeld betrekking hebben op de bouwlijnen langs de armatuur, de ontsluiting en de relatie tot de bestaande randen van het gebied.

De **concrete invulling is afhankelijk van de specifieke omstandigheden**. Het verdient aanbeveling deze **niet a priori vast te leggen**, zodat kan worden ingespeeld op nieuwe behoeften. Het voorgestelde ontwerp mag dan ook niet als een masterplan worden geïnterpreteerd. Het is slechts de visualisatie van een aantal parameters die verschillende ontwikkelingen mogelijk houden.

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Flexibele randvoorwaarden voor de invulling van de kamers



CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Programmatorische verdichting en buffering langs de R6

Het binnengebied gaat onvermijdelijk een relatie aan met de Mechelsesteenweg en de (toekomstige) R6. Een onmiddellijke of exclusieve oriëntatie op deze wegen is niet wenselijk. Niettemin kan in deze hoek van het gebied een **schaalvergroting** (gestapelde woningbouw) een **functieverweving** (met niet-woonfuncties) worden overwogen.

Een **landschappelijke inpassing van het talud voor de R6** is in ieder geval aangewezen, en kan meteen als **geluidsbuffer** functioneren. Om de betekenis en het gebruik van het bestaande raster te respecteren, verdient het aanbeveling om de Akelei onderdoor de R6 met de Mechelsesteenweg te blijven verbinden (in tegenstelling tot wat in de voorstudies wordt gesuggereerd).

15

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reel
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

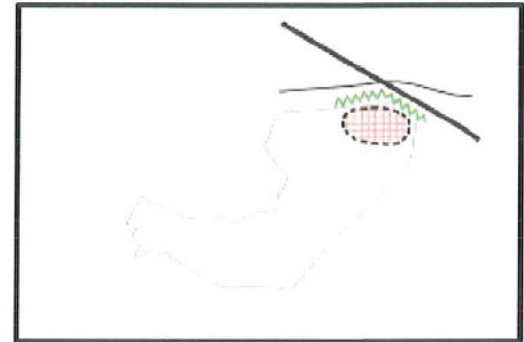
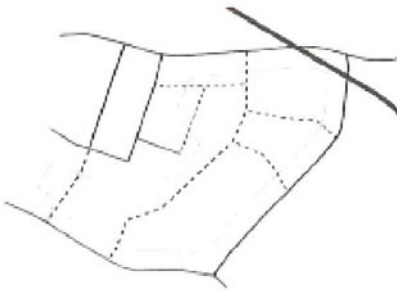
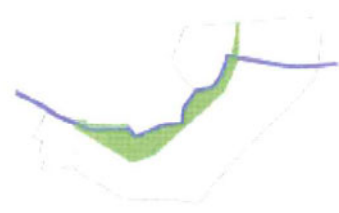
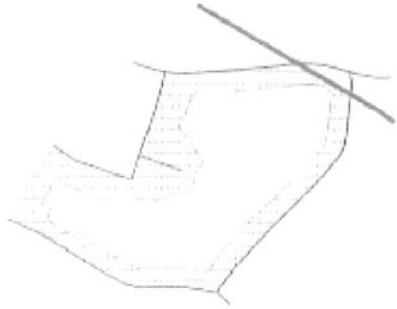
F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 41

johan.vanreeth@pandora.be

CONCEPTEN VOOR DE STRUCTUURSCHETS

Programmatorische verdichting en buffering langs de R6

3



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Overzichtsplan

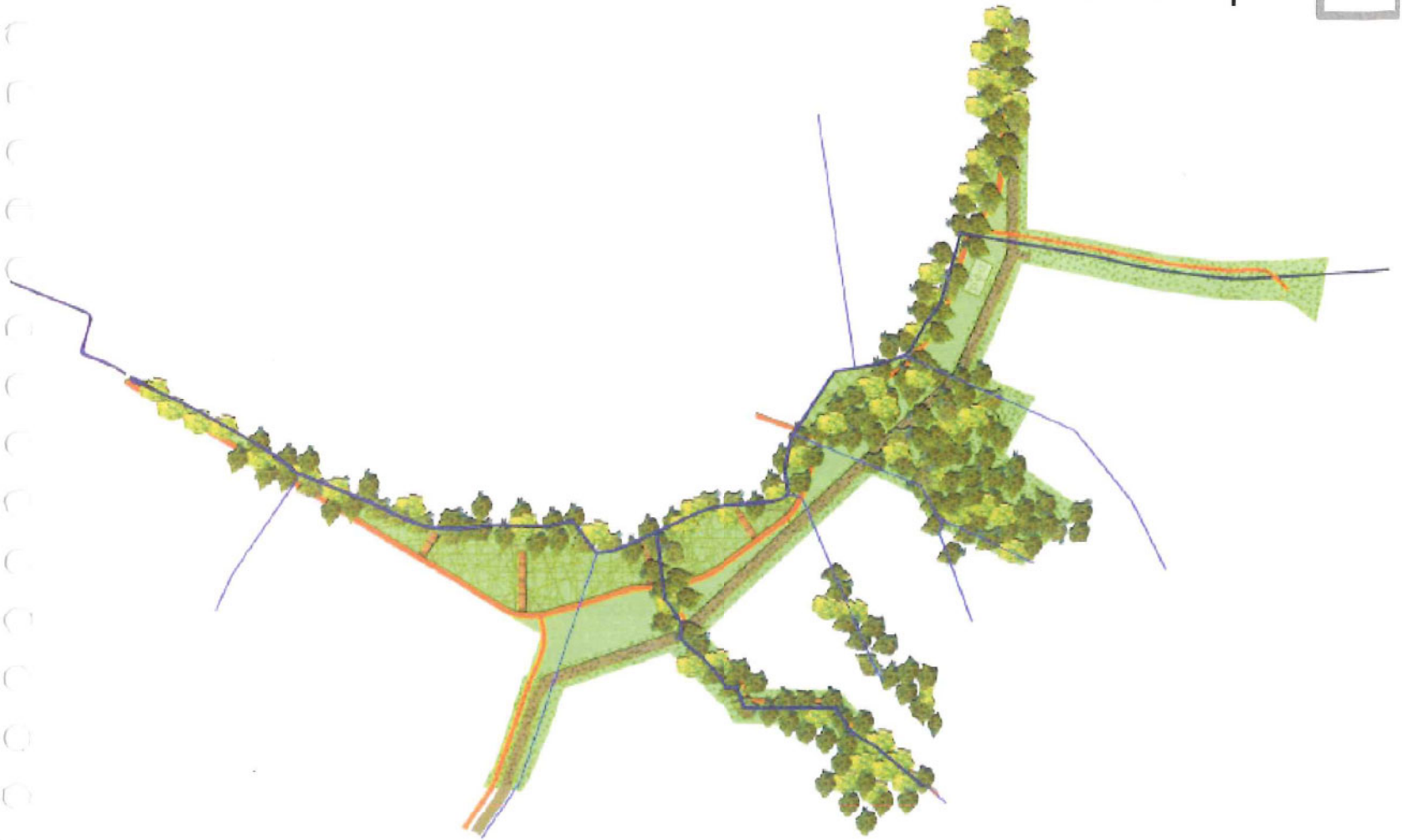
De ontwikkeling van het binnengebied ontleent zijn betekenis aan de inrichting van de armatuur. De kwaliteit van de ontwikkeling staat of valt dus met de landschappelijke inrichting ervan. De gemeente zal deze inrichting nauwgezet in de hand moeten houden en minstens gedeeltelijk aan de investeringslogica onttrekken.

Een landschapsonwerp voor de armatuur vormt dus een essentieel onderdeel van het inrichtingsplan voor het gebied. Het detailniveau wordt bepaald door de mate waarin de inrichting van de armatuur de invulling van de kamers reguleert.

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Overzichtsplan

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Groenaanleg en hydrologie

Zoals eerder vooropgesteld wordt de publieke groene ruimte maximaal gekoppeld aan het water, zoals vandaag al het geval is. De aanwezige groenelementen zijn dus bepalend voor de groenaanleg. Het ontwerp gaat ervan uit dat, mits een grondige onderhoudsbeurt, grote delen van de **bestaande groenstructuur** kunnen worden **behouden en versterkt**.

De positie van de open ruimte t.o.v. de kamers en t.o.v. de beek conditioneert de gebruiks- en inrichtingsmogelijkheden. Concreet worden drie regimes onderscheiden.

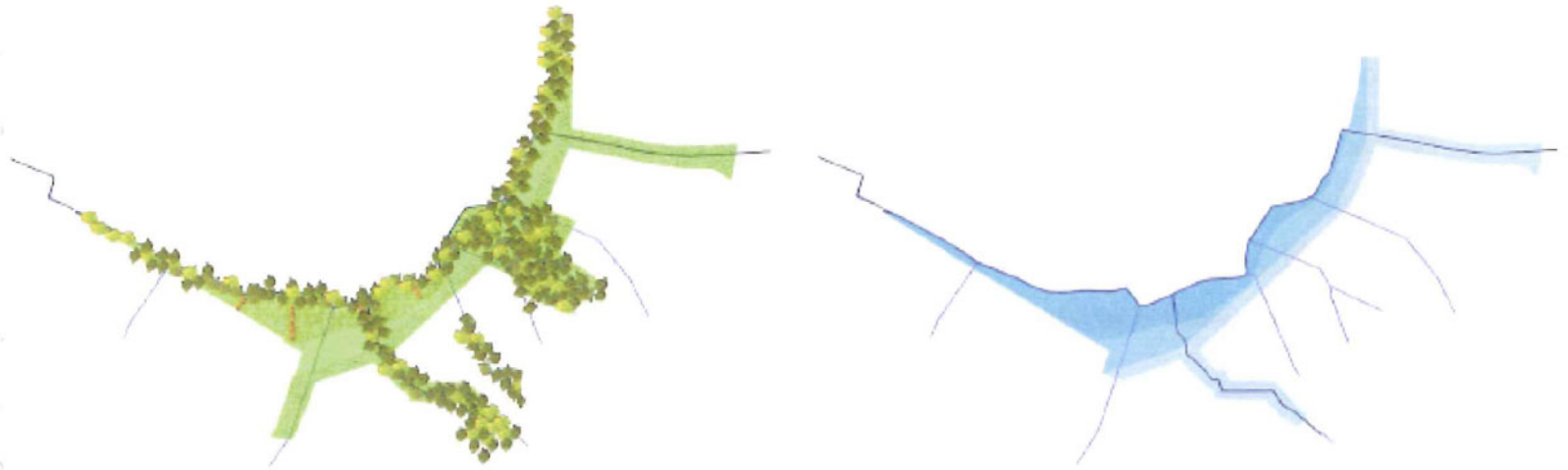
Het "**natte gebied**" loopt jaar na jaar reëel het risico om te overstromen. Het komt slechts voor **extensief gebruik** in aanmerking en kan een ruige aanleg krijgen. Het "**meestal droge gebied**" loopt statistisch slechts sporadisch het risico om te overstromen, en kan in principe gebruikt worden voor **intensief gebruik** en navenante aanleg. Het "**droge gebied**" zou in principe vrijwel nooit mogen overstromen. Op dit niveau wordt de **infrastructuur** en de ontsluiting van de kamers ondergebracht.

De primaire beken doorsnijden en differentiëren de parallelle opbouw van de drie regimes.

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Groenaanleg en hydrologie

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Infrastructuur en circulatie

De **laan** die het binnengebied doorsnijdt, wordt maximaal **geïntegreerd in het groen**. Daarbij wordt uitgegaan van een bescheiden dimensionering (circa 5,50 meter wegbreedte). De dwarsverbindingen krijgen een minimale dimensionering (circa 4 meter wegbreedte) of worden als woonerf ingericht, afhankelijk van de ontwikkeling van de randen.

Hoewel **gemengd verkeer** op alle straten in het binnengebied mogelijk is, wordt toch een **vrijliggend fiets- en voetpad** vanaf de Mechelsesteenweg naar de Berkenlei en naar de school voorzien. Dit pad is voldoende breed en ligt in het meestal droge gebied. Daardoor kan het tegelijk de open ruimte in de armatuur ontsluiten.

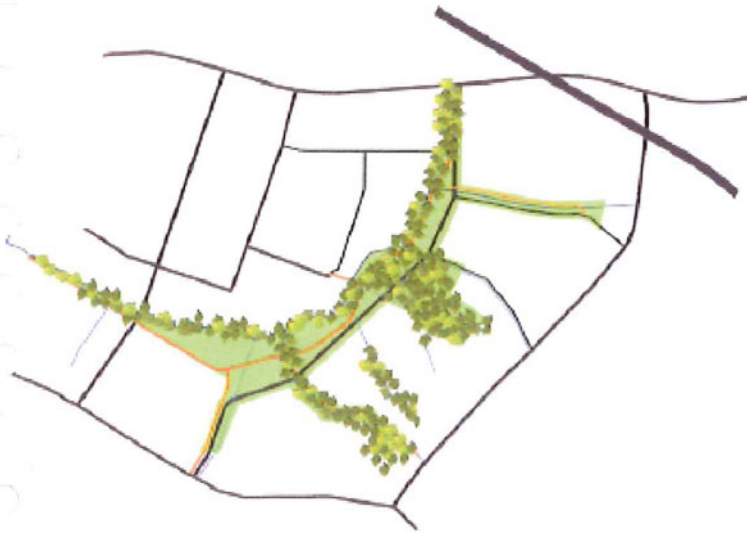
In het natte gebied blijft de infrastructuur beperkt tot **minimale ingrepen** die tegen overstromingen bestand zijn, zoals b.v. **pontons**. Deze infrastructuur dient louter voor de beleving van het natte gebied.

Bestaande informele verbindingen langs de achterzijde van de randen, worden zoveel mogelijk behouden en waar nodig opgewaardeerd tot bedieningsstrook voor auto's. Of de Akelei, de Berkenlei of andere straten moeten worden heraangelegd, moet verder worden onderzocht.

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Infrastructuur en circulatie

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

19

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14A
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 49
johan.vanreeth@pandora.be

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

20

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 144
3000 LEUVELE
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 40
johan.vanreeth@pandora.be

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

21

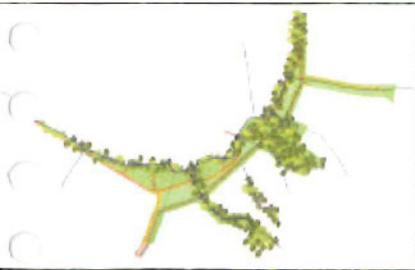
structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 48
johan.vanreeth@pandora.be



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

21

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 144
3000 LEUVELE
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 40
johan.vanreeth@pandora.be

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

21

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 4
johan.vanreeth@pandora.be

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Dwarsprofielen - zomer

4



LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Impressies

21

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghen,
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 144
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 47
johan.vanreeth@pandora.be

LANDSCHAPSONTWERP VOOR DE ARMATUUR

Dwarsprofielen



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Systematische uitwerking van de randvoorwaarden

Wat volgt is slechts een **eerste aanzet van mogelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden** voor de kamers. Of deze randvoorwaarden later moeten geformaliseerd worden, hangt af van de gekozen ontwikkelingsformule. De randvoorwaarden hebben tot doel ongewenste ontwikkelingen onmogelijk te maken, de relatie met de armatuur te definiëren, de aansluiting op de bestaande randen te reguleren en creatieve types voor bebouwing en onbebouwde ruimte uit te lokken.

Voorlopig worden volgende thema's als mogelijke randvoorwaarde onderzocht:

- De positie en de **betekenis** van een kamer **binnen het gebied**
- De harde, zachte of informele **uitwerking van de randen** van de kamers
- De **ontsluiting** (voor auto's, voor zacht verkeer, doorsteekmogelijkheden, parkeren)
- De **types**: dichtheid, stapeling, niet-woonfuncties, relatie tot buitenruimte, ...
- De **hydrologie**: terreingesteldheid, afwatering, indringingsmogelijkheden, ...

eerste aanzet van mogelijke stedenbouwkundige randvoorwaarden

doel:

- ongewenste ontwikkelingen onmogelijk maken
- relatie met de armatuur te definiëren
- aansluiting op de bestaande randen te reguleren
- creatieve types voor bebouwing en onbebouwde ruimte

thema's:

- De positie en de **betekenis** van een kamer **binnen het gebied**
- De harde, zachte of informele **uitwerking van de randen** van de kamers
- De **ontsluiting** (voor auto's, voor zacht verkeer, doorsteekmogelijkheden, parkeren)
- De **types**: dichtheid, stapeling, niet-woonfuncties, relatie tot buitenruimte, ...
- De **hydrologie**: terreingesteldheid, afwatering, indringingsmogelijkheden, ...

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 1

Kamer 1 is een klein gebiedje dat aansluit op de achterzijde van de woning. Het wordt in reserve gehouden als uitbreiding (bebouwing of buitenruimte) voor de school.

Randvoorwaarden: zie schema's.

21

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpleam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghen,
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 144
3000 LEUVELEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 48
johan.vanreeth@pandora.be

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 1



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 2

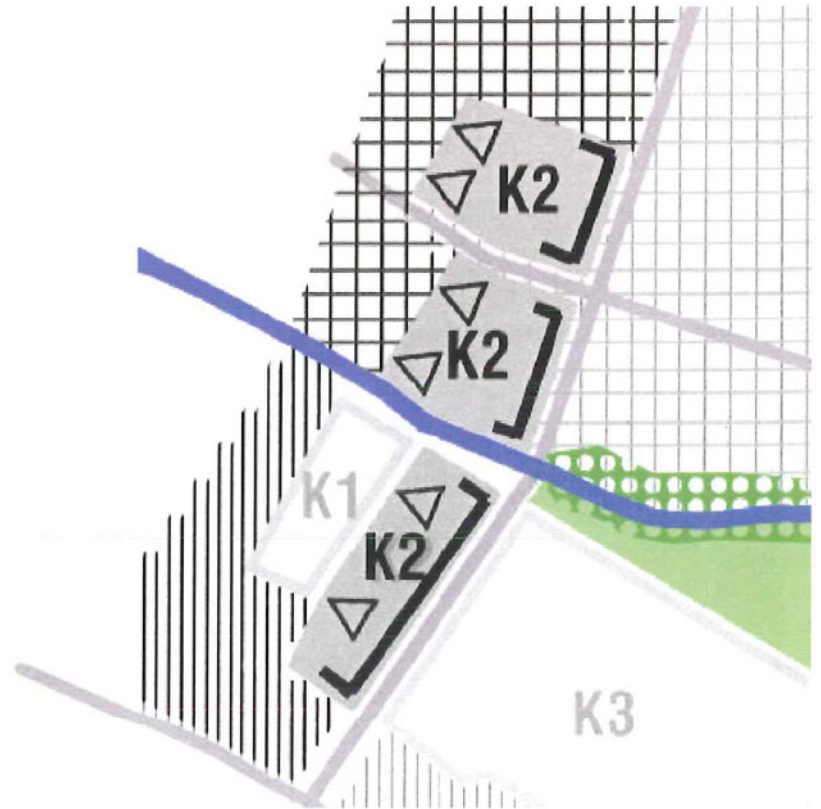
Kamer 2 bestaat uit drie stukjes grond, ten westen van de verbinding tussen de Olmstraat en de Berkenlei.

Randvoorwaarden: zie schema's.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 2

5



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 3

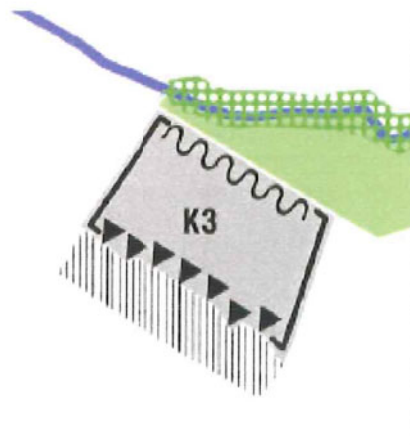
Kamer 3 ligt ingesloten tussen de randbebouwing van de Berkenlei, de beide nieuwe straten doorheen het gebied en de open ruimte langs de Maenhoevebeek.

Randvoorwaarden: zie schema's.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 3

5



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 4

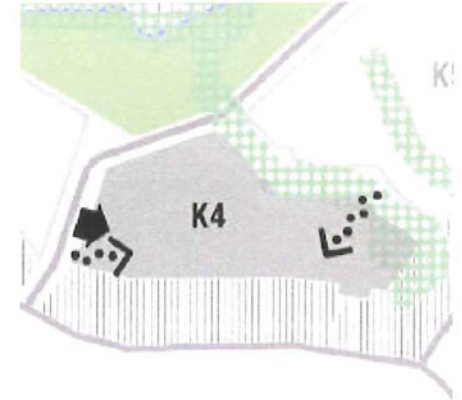
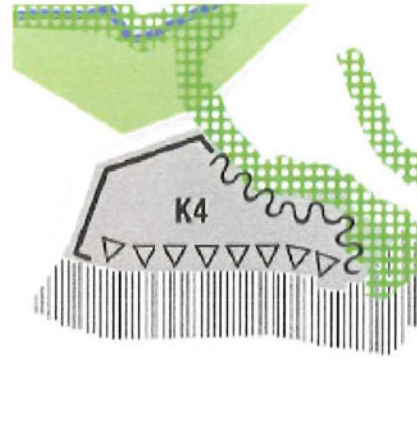
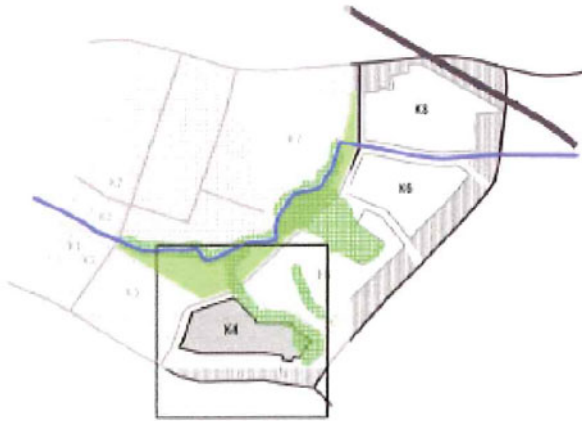
Kamer 4 ligt in het oksel van de nieuwe laan tussen Berkenlei en Mechelsesteenweg, langs de linkeroever van de zijbeek van de Maenhoevebeek.

Randvoorwaarden: zie schema's.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 4

5



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 5

Kamer 5 ligt tussen de zijbeek en de bestaande insteekweg vanaf de Akelei.

Randvoorwaarden: zie schema's.

21

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

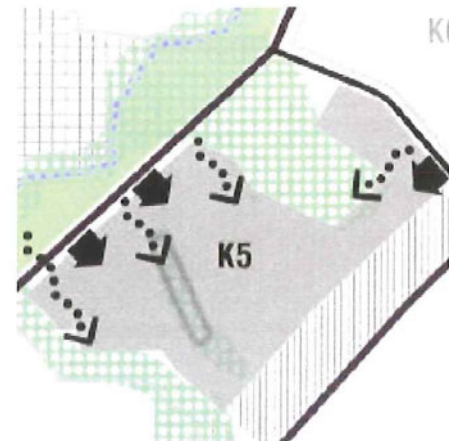
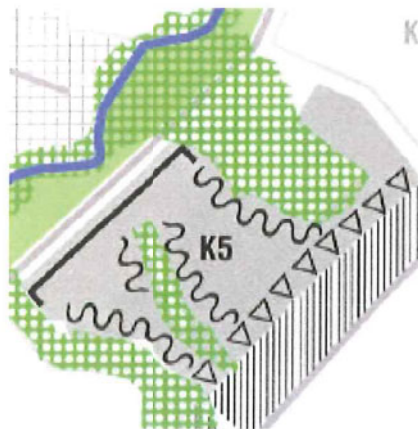
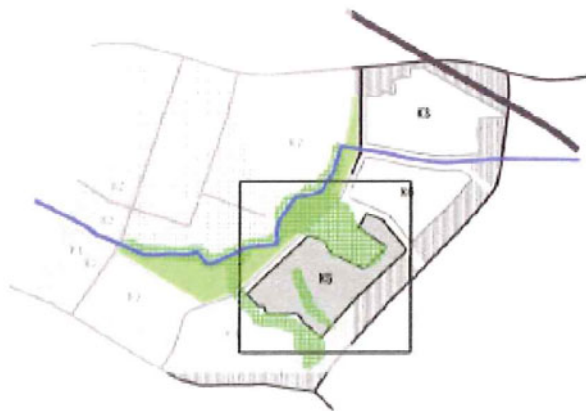
ontwerpteam
Johan Van Ree'
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 4
johan.vanreeth@pandora.be

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 5

5



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 6

Kamer 6 ligt tussen de bestaande insteek vanaf de Akelei en het stroopopwaarste uiteinde van de Maenhoevebeek.

Randvoorwaarden: zie schema's.

26

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

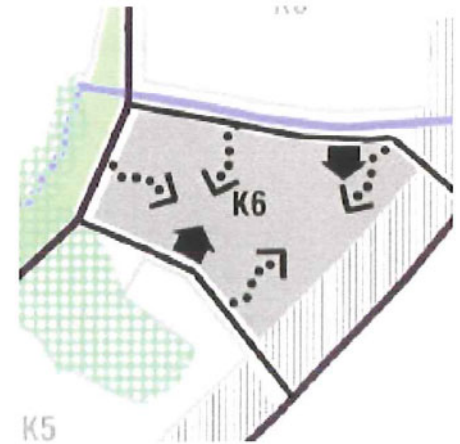
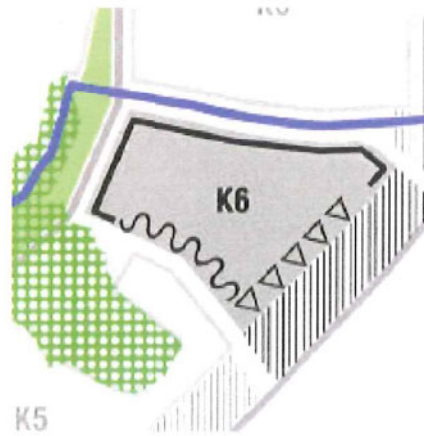
ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghele
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14A
3000 LEUVELE
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 48
johan.vanreeth@pandora.be

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 6

5



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

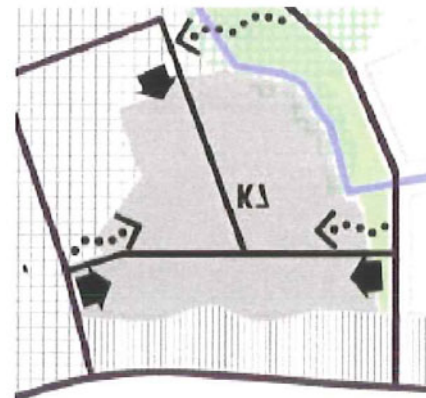
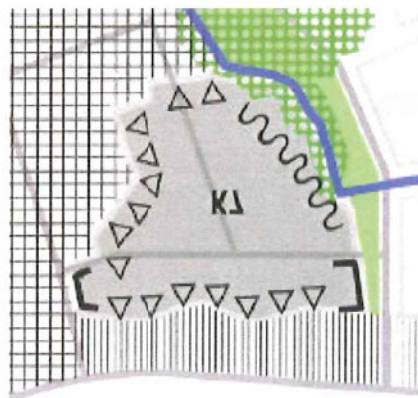
Randvoorwaarden voor kamer 7

Kamer 7 ligt tussen de Maenhoevebeek en de achterkanten van de bestaande bebouwing langs de Mechelsesteenweg, de Dennenstraat en de Hazelaarstraat.

Randvoorwaarden: zie schema's.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 7



RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

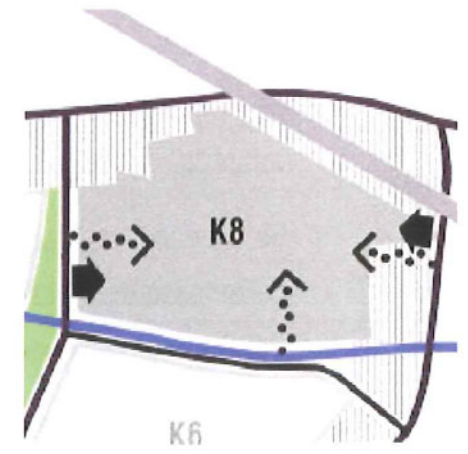
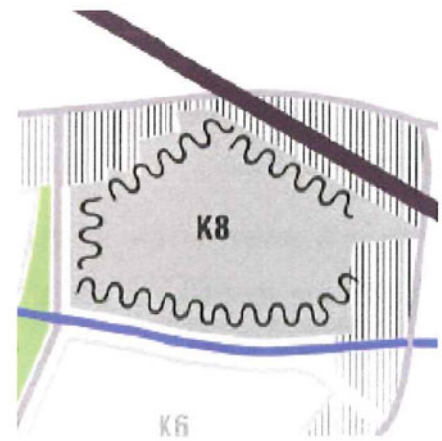
Randvoorwaarden voor kamer 8

Kamer 8 ligt tussen de Maenhoevebeek en de Mechelsesteenweg. Ten westen wordt de kamer begrensd door de aansluiting van de laan door het binnengebied op de Mechelsesteenweg. Ten oosten sluit ze aan op het toekomstig tracé van de R6 en de woningen langs de Akelei.

Randvoorwaarden: zie schema's.

RANDVOORWAARDEN VOOR DE KAMERS

Randvoorwaarden voor kamer 8



SIMULATIE INVULLING KAMERS

Totaalplan

Bij de opmaak van het inrichtingsplan worden enkel de randvoorwaarden vastgelegd. De concrete invulling hangt, zoals gezegd, af van de wijze waarop het gebied wordt ontwikkeld (doelgroep ? publiek of privaat ? fasering ? ...).

De randvoorwaarden komen in de praktijk tot stand via **ontwerpmatig onderzoek**, door verschillende mogelijke invullingen te schetsen.

Bij wijze van test, en om een beeld te geven van een mogelijke invulling, werd een totaalplan gecompileerd op basis van een simulatie **voor elk van de kamers**. Dit plan mag dus zeker niet geïnterpreteerd worden als een masterplan voor het gebied.

31

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

ontwerpleam
Johan Van Ree'
Tom Van Mieghem
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14
3000 LEUVEN
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 4
johan.vanreeth@pandora.be

SIMULATIE INVULLING KAMERS

Totaalplan

6



SIMULATIE INVULLING KAMERS

Simulatie kamers 1-4 (achter Berkenlei)

Langs de verlengde Olmstraat (kamer 2) wordt gesloten langsbebouwing voorgesteld.

Tussen de beide hoofdstraten (kamer 3) wordt een woonerf op een plateau voorgesteld, dat zich affirmeert naar de hoofdstraten en zich opent naar de groene ruimte.

In kamer 4 worden de zeer diepe percelen van de Berkenlei langs de achterzijde bebouwd, en wordt daarachter een compact bouwblok voorgesteld dat een wand vormt langs de omringende publieke ruimte.

Zie figuur.



SIMULATIE INVULLING KAMERS

Simulatie kamers 4-6 (achter Akelei))

In kamer 4 worden de zeer diepe percelen van de Berkenlei langs de achterzijde bebouwd, en wordt daarachter een compact bouwblok voorgesteld dat een wand vormt langs de omringende publieke ruimte.

Tussen de dwarsbeek en de bestaande insteek (kamer 5) worden woningen in beperkte schakeling parallel aan de armatuur opgesteld, waartussen een sterke doordringbaarheid mogelijk blijft. De percelen langs de Akelei worden opgesplitst en in tweede orde bebouwd.

In kamer 6 (tussen de bestaande insteek en de Maenhoevebeek) wordt een schakeling van patiowoningen met optimale bezonning voorgesteld. De collectieve ruimte heeft er een informeel karakter.

Zie figuur.

SIMULATIE INVULLING KAMERS

Simulatie kamers 4-6

6



SIMULATIE INVULLING KAMERS

Simulatie kamers 7-8 (achter Mechelsesteenweg)

In kamer 7 wordt het bouwblok langs de Mechelsesteenweg en de Dennestraat afgewerkt. Tussen deze nieuwe randen en de beek kunnen collectieve woongebouwen in een parkachtige omgeving worden ingeplant.

Tussen de Mechelsesteenweg, het R6-tracé en de Maenhoevebeek (kamer 8) is verdichting mogelijk door stapeling van woonmodules (ca. 5 bouwlagen). Op het gelijkvloers is ruimte voor commerciële functies. De bebouwing wordt van de steenweg en de R6 gescheiden door een landschappelijke buffer. Langs de beek wordt gesloten bebouwing voorzien, met de mogelijkheid van een extra woning bovenop (ca. 3 bouwlagen).

Zie figuur.

SIMULATIE INVULLING KAMERS

Simulatie kamers 6-8

6



FASEERBAARHEID

Initiële consolidatie en veredeling van het landschap

De kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied zal in belangrijke mate afhankelijk zijn van de inrichting van de armatuur. Zeker als de realisatie van de woningen gefaseerd gebeurt, is het aangewezen om de inrichting van de armatuur niet uit te stellen tot alle woningen gebouwd zijn.

De armatuur bestaat in grote mate uit open ruimte, die waardevolle elementen van de bestaande groenstructuur opneemt. De open ruimte is bovendien voor een belangrijk deel als nat gebied te beschouwen, waarvoor een extensieve aanleg is aangewezen.

Bijgevolg kan **het landschap in een initiële fase met minimale middelen worden geconsolideerd en veredeld**: sanering van de houtkanten, nieuwe aanplantingen, ruiming van grachten en beken, ... De extensieve aanleg vereist een **laagfrequent onderhoud**. Om de armatuur te kunnen ontsluiten, is het aangewezen om de **infrastructuur** reeds in een beginstadium minstens **in voorlopige materialen** tijdelijk aan te leggen (b.v. dolomiet, grind).

Het veredelen en toegankelijk stellen komt niet alleen de toekomstige bewoners ten goede. De huidige bewoners van de buurt zullen onmiddellijk van deze investering kunnen genieten.

Initiële consolidatie en veredeling van het landschap

- kwaliteit van de ontwikkeling afhankelijk van de inrichting van de armatuur
- de inrichting van de armatuur niet uitstellen tot alle woningen gebouwd zijn
- open ruimte met waardevolle elementen van de bestaande groenstructuur
- nat gebied: extensieve aanleg aangewezen

in een initiële fase met minimale middelen geconsolideerd en veredeld:

sanering van de houtkanten, nieuwe aanplantingen, ruiming van grachten en beken,

laagfrequent onderhoud

tijdelijke infrastructuur in voorlopige materialen

armatuur komt ook de huidige omwonenden ten goede !

FASEERBAARHEID

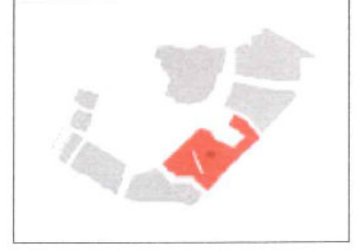
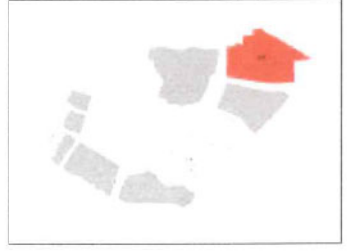
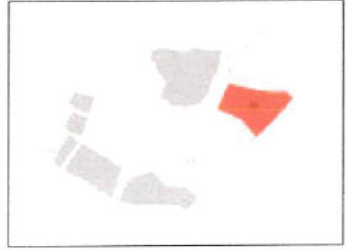
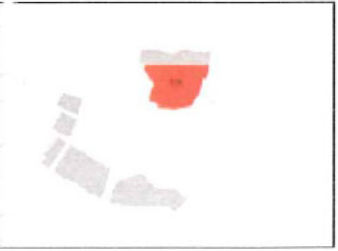
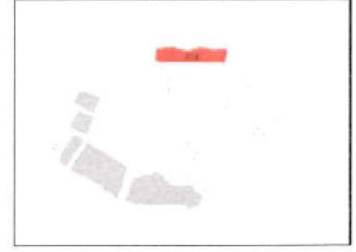
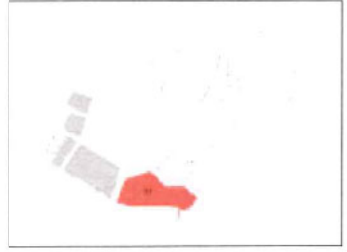
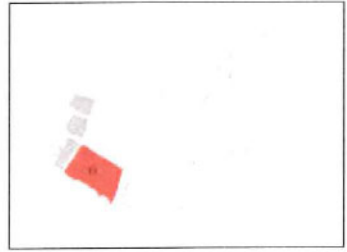
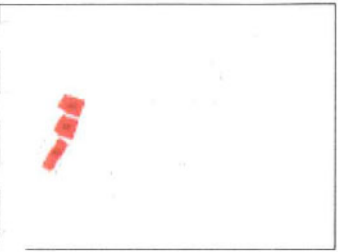
Faseerbaarheid van de ontwikkeling van de kamers

Het concept van de armatuur die de kamers definieert biedt de mogelijkheid tot eenvoudige en coherente fasering. **Elke kamer is voldoende klein om in één operatie te realiseren**, en presenteert zich als **een autonoom object in het landschap van de armatuur**. Kamers die nog niet bebouwd zijn, zullen niet als een “gat” ervaren worden, maar als een onderdeel van het oorspronkelijk landschap.

De volgorde waarin de kamers worden gerealiseerd, kan in principe vrij worden gekozen (of afhankelijk worden gemaakt van opportuniteiten. Aangezien de hoofdstraat door het gebied nodig is voor de ontsluiting van de kamers en voor de aanleg van de nutsleidingen, zullen in een vroege fase de kamers het dichtst bij de aansluiting op de randen het meest kostenefficiënt zijn. Bij elke nieuwe fase wordt de infrastructuur dan verder vervolledigd.

Aangezien zowel bestaande percellering als de armatuur op de grachtenstructuur gebaseerd is, valt de afbakening van de kamers meestal min of meer samen met bestaande perceelsgrenzen. Dit komt de eenvoud van de fasering ten goede.

De schema's tonen een mogelijke fasering van de ontwikkeling.



RUIMTEBALANS

Afbakening projectgebied

Het gebied waarvoor een structuurschets werd uitgewerkt, is 25,17 ha groot. Hierin zit het **woonuitbreidingsgebied** (20,62 ha of 82%) en het **woongebied rond de hoeve** langs de Berkenlei (0,87 ha of 3%). Het saldo (3,68 ha) of 15% zijn delen van kavels of bestaande erfdienstbaarheden (met bestemming woongebied) aan de **rand van het gebied**. Enkel de ontsluitingen voor het binnengebied zijn essentieel. Het gaat vooral om delen van diepe percelen die langs de achterzijde voor bebouwing in aanmerking komen. Deze percelen zijn niet essentieel voor de ontwikkeling.

Verdeling tussen armatuur en kamers

De **armatuur** beslaat in het voorstel 7,45 ha of **30% van het projectgebied**. De kamers zijn in totaal 17,72 ha groot (70% van het gebied).

31

structuurschets

woonproject

Maenhoeve

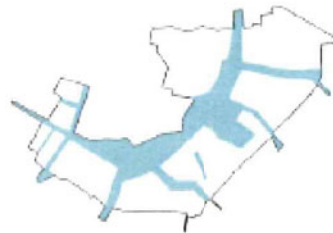
ontwerpteam
Johan Van Reeth
Tom Van Mieghele
Michiel Dehaene

F.Lintsstraat 14A
3000 LEUVELE
tel 016 89 85 48
fax 016 89 85 40
johan.vanreeth@pandpra.be



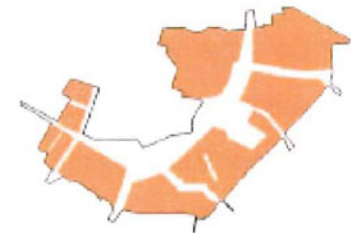
PROJECTGEBIED

25,17 ha



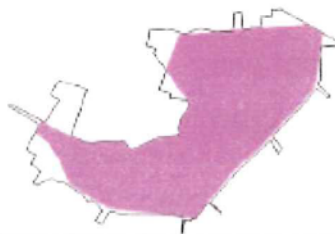
ARMATUUR

7,45 ha (30%)



KAMERS

17,72 ha (70%)



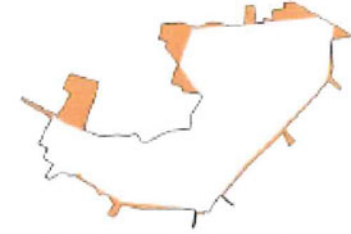
WOONUITBREIDING

20,62 ha



WOONGEBIED HOEVE

0,87 ha



WOONGEBIED REST

3,68 ha

RUIMTEBALANS

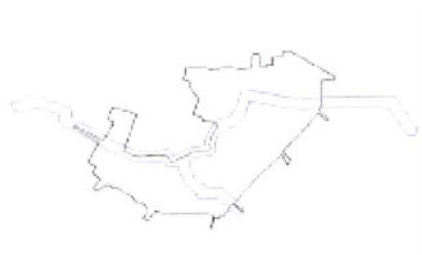
Groene ruimte binnen de armatuur

De zone waarin de infrastructuur wordt aangelegd (maar slechts gedeeltelijk zal worden verhard), beslaat 2,26 ha of 30% van de armatuur. De rest (5,19 ha of 70%) is groene ruimte zonder infrastructuur. Daarvan kan **4,37 ha** (59% van de armatuur) worden beschouwd als **potentiële bufferruimte voor water**. De verdeling tussen “nat gebied” en “meestal droog” gebied moet verder worden bestudeerd.

Forfaitaire berekening van de bufferoppervlakte

Ter vergelijking werd in het projectgebied een buffer getekend die forfaitair 20 meter langs elke beekoever beslaat (waar in de prognose van het structuurplan wordt van uitgegaan). Dit levert een bufferoppervlakte van 4,01 ha of 16% van het projectgebied op.

Mits de terreinenivellatie wordt aangepast aan het onderscheid tussen nat en droog gebied, is de bufferruimte binnen de armatuur (4,37 ha) dus een minstens evenwaardig alternatief voor de forfaitaire buffer.



FORFAITAIRE BUFFER

2 x 20 meter



NAT GEBIED

4,01 ha (16%)



DROOG GEBIED

21,26 ha (84%)



ARMATUUR

7,45 ha



INFRASTRUCTUUR

2,26 ha (30%)



NAT GROEN

4,37 ha (59%)



DROOG GROEN

0,82 ha (11%)

RUIMTEBALANS

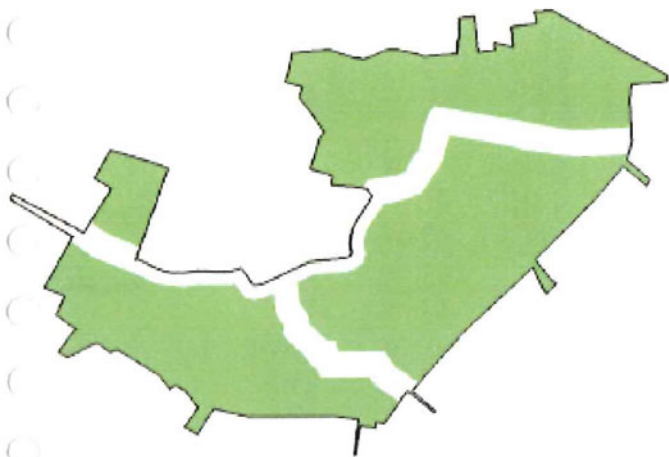
Bebouwbare oppervlakte van de kamers

Aan een randstedelijke dichtheid van 20 woningen per hectare (motivering: zie regionale analyse) moeten in het forfaitair berekende droog gebied (21,16 ha) 423 woningen gerealiseerd worden.

In de voorliggende structuurschets is de bebouwbare oppervlakte van de kamers 17,46 ha (K1 als uitbreiding voor de school niet meegerekend), en is de publieke open ruimte van de armatuur de vertaling van de randstedelijke conditie. Dit legitimeert een minimale dichtheid van **25 woningen per hectare, wat over alle bebouwbare kamers 437 woningen** zou opleveren.

Er wordt met andere woorden **een woonmilieu met stedelijke kwaliteiten in een randstedelijke omgeving** gecreëerd.

Voor de hogere overheden is deze taakstelling zeker acceptabel. Er kan immers terecht worden aangehaald dat de publieke armatuur een onderdeel vormt van de stedelijke openruimtestructuur, en hoe dan ook niet voor bebouwing in aanmerking komt.

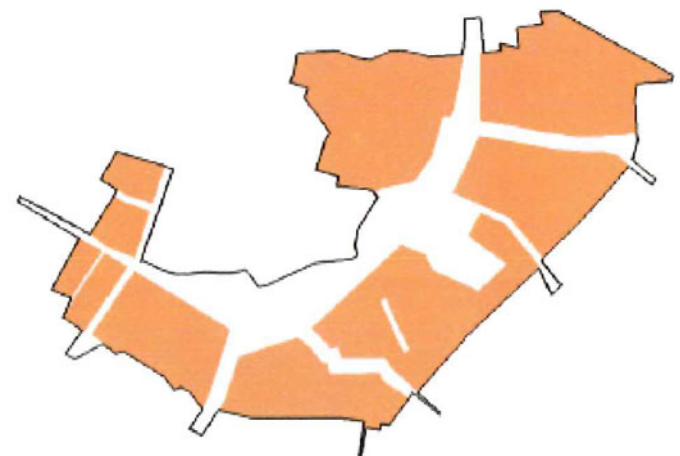


FORFAITAIR DROOG GEBIED

21,16 ha

20 woningen/ha

423 woningen



BEBOUWBARE KAMERS

17,46 ha

25 woningen/ha

437 woningen