



Polderwonen

Open Oproep OO4108 - Groothuiswijk Verrebroek Beveren- Team C

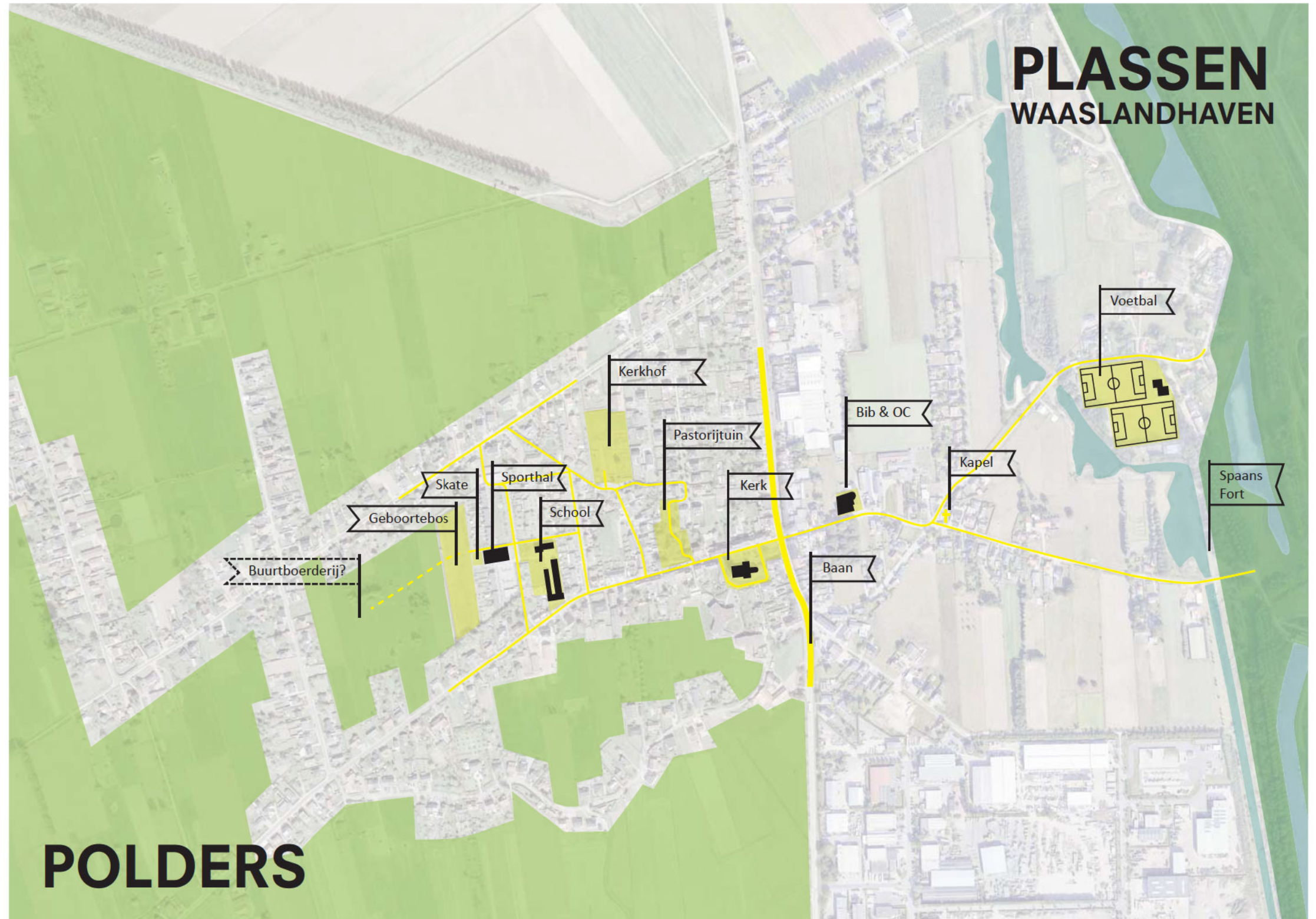
EEN KANS VOOR VERREBROEK

Een oostwestgerichte dorpsverbinding tussen de plassen en de polders

Verrebroek is een unieke plek met een rijke geschiedenis, midden de polders en vlak bij de haven. Van een agrarische gemeente is Verrebroek uitgroeid tot een suburbane kern van Beveren. Waar het bebouwde weefsel van deze dijkgemeente lang heel compact gebleven is, omgeven door onbebouwde polders, is dit in de laatste decennia toch sterk uitgebreid met linten langs de straten en nieuwe verkavelingen, maar zonder vooropgezet plan.

Verrebroek mist vandaag structuur en identiteit. Het gezicht van de dorpskern wordt voornamelijk gemaakt door de drukke noordzuidgerichte Kieldrechtsebaan. Het downgraden van deze straat in de toekomst biedt mogelijkheden om hier meer aantrekkelijke publieke ruimte en dorpsboulevard van te maken. Maar langs deze baan bevinden zich voornamelijk commerciële voorzieningen. De publieke en recreatieve voorzieningen bevinden zich meer in een oostwestgerichte strook die vandaag echter minder in de verf wordt gezet. Deze virtuele oostwestverbinding verbindt de plassen van de haven en het Spaans Fort, via de terreinen van Eendracht Verrebroek, via de bibliotheek, via het Verheyenplein rond de kern, via het parkje aan de Sint-Laurentiusstraat tot aan de omgeving van de basisschool en de sporthal met het skatepark en geboortebos aansluitend op het woonuitbreidingsgebied.

Deze dorpsverbinding kan leesbaar worden gemaakt als een kralenketting van publieke plekken verbonden door kwalitatieve publieke ruimte. En ze kan ter hoogte van het woonuitbreidingsgebied beëindigd worden met een nieuwe open ruimteplek die z'n identiteit en functie haalt uit de historische polderstructuur, bijvoorbeeld een buurtboerderij op schaal van de gemeente. Van haven tot polder via de belangrijkste plekken van het dorp en de opgave voor de Groothuiswijk en het woonuitbreidingsgebied kan hier een belangrijke rol in spelen.



Dorps- en woonweefsel aantrekkelijker maken

Het dorpsweefsel van Verrebroek aan de westkant van de Kieldrechtsebaan mist leesbaarheid en samenhang. Het is een beetje een labyrint van doodlopende verkavelingsstraten met niet afgestemde padjes ertussen. De Groothuiswijk vormt een belangrijk en groot deel van dit weefsel, maar gedraagt zich ook als een introvert eiland, naast de andere wooneilandjes. Het heeft niet echt een gezicht naar buiten toe. Het sluit niet goed aan op het omgevende weefsel. Er ontbreekt hiërarchie in de publieke ruimte. Er zijn heel wat achterkanten naar de publieke ruimte toe. De verschillende bouwfases van de wijk staan wat los van elkaar. Er is vrij veel open ruimte, maar veel van de open ruimte wordt ingenomen door de alom aanwezige autoinfrastructuur.

In de wijk bevinden zich een basisschool en een sporthal en daarnaast nog andere publieke plekken zoals een skatepark, een speelplein en het geboortebos. Dit is een enorme potentie voor de wijk. Maar zowel de school als de sporthal zijn weinig

aanwezig in de wijk, waardoor ze niet de centrumrol spelen die dergelijke publieke voorzieningen zouden kunnen spelen in zo'n wijk. De school zit wat in het woonweefsel geklemd en heeft enkel een achterkant naar de wijk. De sporthal staat centraal, maar wordt omgeven door auto-infrastructuur en daarmee ook gescheiden van de school. Door de inplanting van de sporthal ontstaat er een voorkant en een achterkant. Toch is het net aan deze achterkant dat het skatepark en het geboortebos gelegen is, waardoor deze plekken wat afgelegen lijken te liggen en sociale controle missen.

Deze vernieuwings- en verdichtingsopgave is een kans om niet alleen de wijk uit te breiden en de bestaande wijk op te blinken. We moeten trachten deze opgave aan te grijpen om de wijk en z'n directe omgeving meer samenhang en woonkwaliteit te geven. We willen een echt stukje dorp maken waarin bebouwing, open ruimte en voorzieningen elkaar versterken.

Vernieuwing en verdichting met impact

De investeringen in de Groothuiswijk en het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied moeten ten dienste staan van het versterken van het dorpsweefsel, de Groothuiswijk en hun relatie met het omgevende polderlandschap. Dat is de rode draad door dit verhaal.

Na onze analyse zien we toch veel mogelijkheden om de levenskwaliteit van de bestaande Groothuiswijk te vergroten en de wijk beter in te schrijven in het dorpsweefsel. Daarvoor is wel een fundamentele herdenking van de structuur van de wijk noodzakelijk. Waar mogelijk zetten we in op verdichting, maar altijd ten dienste van de woonkwaliteit. Daarnaast ligt er zo de kans om de wijk klaar te maken voor de klimaatuitdagingen van de 21ste eeuw.

Het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied, wat vandaag nog een grote groene agrarische ruimte is in de gemeente moet met het grootste respect voor deze open ruimte gebeuren. Een invulling die de kwaliteiten van de open ruimte respecteert en

deze versterkt is noodzakelijk. We beperken de inname in het woonuitbreidingsgebied en zetten prioritair in op de verdichting binnen het bestaande wijkweefsel.

De Groothuiswijk en zeker wanneer deze uitgebreid wordt met het woonuitbreidingsgebied neemt een zeer belangrijke rol in in deze kleine gemeente, zeker omdat hier reeds een aantal publieke functies bij elkaar gelegen zijn. De gemeente heeft nood aan ontmoetingsplekken die helpen om z'n samenhang en identiteit te versterken. Het woonuitbreidingsgebied is een uitgelezen locatie om de gemeente te verbinden met z'n agrarische polderlandschap. Een grotere verbinding tussen de publieke functies en plekken en aandacht voor kwalitatieve open en publieke ruimte is hiervoor noodzakelijk.

Dit zijn de ambities die wij naar voren hebben geschoven voor de uitwerking van ons voorstel.



Doodlopende straten en op auto gerichte infrastructuur



Publieke functies met weinig interactie met de omgeving



Achterkanten en beeldbepalende auto-infrastructuur



Het woonuitbreidingsgebied en de relatie met het centrum



We bouwen het plan deel per deel op. Deze opbouw dient voornamelijk om het verhaal zo helder mogelijk uit te leggen aan de hand van coherente onderdelen en thema's. Dit kan ook gelezen worden als een mogelijke fasering, maar daar gaan we een later hoofdstuk dieper op in. We beginnen met het woonuitbreidingsgebied en verplaatsen ons vervolgens richting de bestaande Groothuiswijk.

POLDER- WONEN

Een compacte woonontwikkeling in symbiose met de open ruimte errond

Verrebroek is een polderdorp en in dit binnengebied is de polderstructuur met de lange smalle percelen omgeven door noordzuidgerichte grachten nog sterk aanwezig. De roeping van dit poldergebied was landbouw en ook vandaag worden deze gronden nog als landbouwgronden gebruikt. Het is een groot stuk open ruimte in de dorpskern en een uitloper van de omgeven uitgestrekte polders.

Het is de bedoeling om de bestaande kwaliteiten van dit gebied maximaal te bewaren en het gebied slechts beperkt en op een gepaste manier aan te snijden voor nieuwe woonontwikkeling. De landschappelijke, agrarische onderlegger moet daarbij bepalend zijn. Bebouwing en open ruimte versterken elkaar.

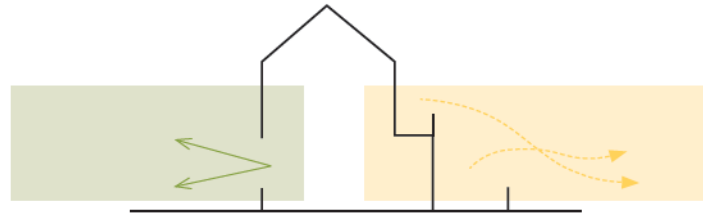


1. Collectieve woonhoven met een mix aan typologieën
2. Buurtlokaal gekoppeld aan de buurtboerderij met winkeltje, kleine horreca,...
3. Boerderijgebouwtje ter ondersteuning van agrarische activiteiten
4. Collectieve groene parking voor de woonhoven en de buurtboerderij
5. Gecombineerde zachte en autotoegang
6. Aansluiting hoofdverbinding fietsers en voetgangers
7. Speel-, sport- en rustplek bij de woonhoven en de buurtboerderij

⌚ schaal: 1/1.000

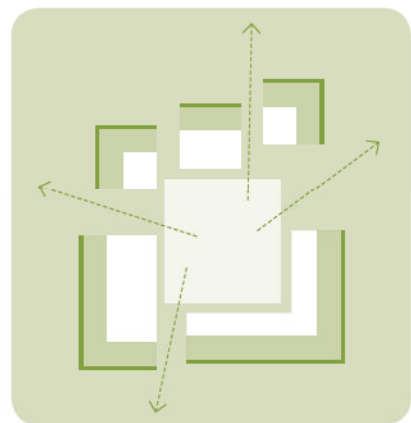
Twee collectieve woonerven

In plaats van het model van een traditionele verkaveling, schuiven we twee compacte clusters in het binnengebied, goed bereikbaar vanuit de omliggende straten. De clusters bestaan uit gebouwen geschakeld rond een collectief woonerf. Er wordt ingezet op collectiviteit, in plaats van een grote tuin is er de kwaliteit van het grootse open landschap en de geborgenheid van het hof. De clusters gedragen zich als hoeves in het landschap.



Er wordt een mix aan typologieën voorgesteld met grondgebonden woningen, gestapelde woningen en appartementen. We willen samen met de opdrachtgever onderzoeken hoe deze collectiviteit georganiseerd wordt: met gedeelde ruimtes en functies, echt als co-housing,... en welke typologieën bij deze hoven passen.

Fietsenparking wordt geïntegreerd in de volumes en de cluster sluiten aan op de omliggende padenstructuur van het binnengebied. Beide clusters delen een gemeenschappelijke groene parking gelegen in de oksel van het binnengebied en gemakkelijk bereikbaar vanuit de omgevende straten.



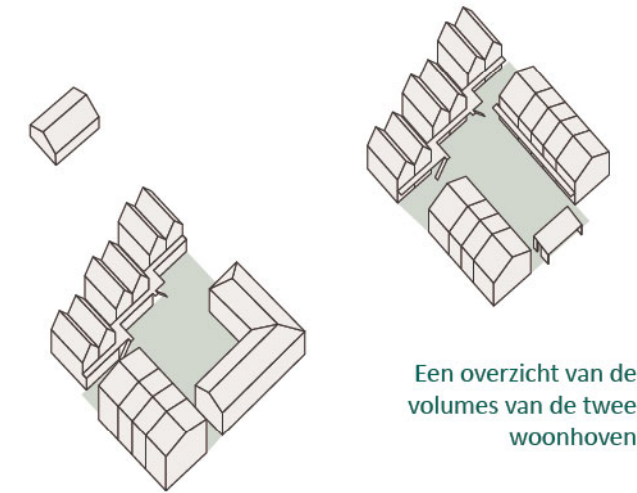
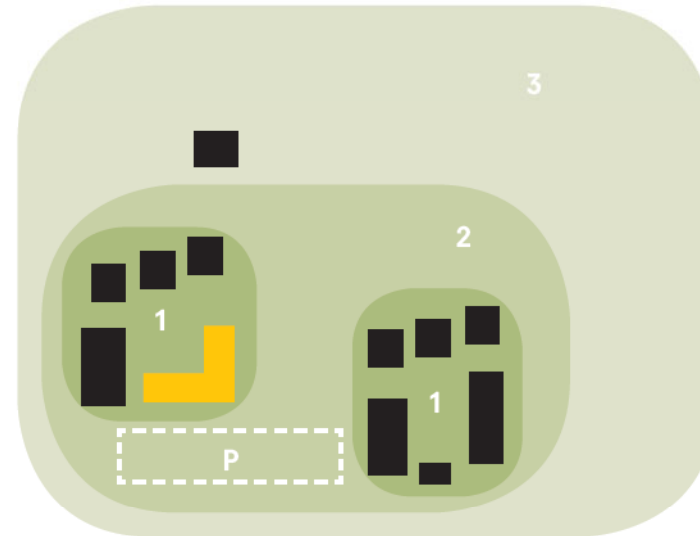
De woonhoven staan in relatie tot het omgevende landschap. In de woonvolumes wordt geprofiteerd van de ligging en het zicht naar het open landschap (door bvb. terrassen, leefruimtes,...)

Buurtboerderij als ontmoetingsplek in de gemeente

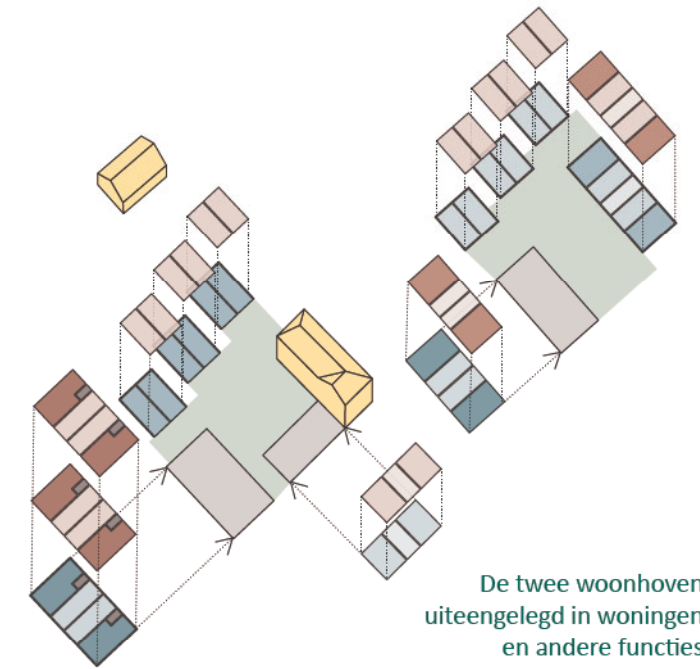
Voor ons is dit binnengebied, vandaag nog een grote agrarische ruimte, op de overgang tussen dorp en polders, een uitgelezen plek om in te zetten op het versterken van de relatie tussen het dorp en het polderlandschap. We stellen voor dit te doen met een agrarische functie met een meerwaarde voor het dorp en de inwoners. Een plek waar agrarische producten in korte keten aan de inwoners van de gemeente geleverd kunnen worden. Een buurtboerderij, bijvoorbeeld model Community Supported Agriculture (CSA), die tegelijkertijd een ontmoetingsplek kan worden in het dorp met bijvoorbeeld een winkeltje, buurtlokaal, kleine horeca,...

Een dergelijke functie zouden we op een strategische hoek in één van de clusters kunnen integreren. Zo wordt de uitwisseling tussen de gebouwen en de open ruimte nog sterker. Een bijkomend gebouwtje (stal, opslagplaats) voor agrarische doeleinden kan op de locatie tussen de velden gesitueerd worden waar vroeger nog een agrarisch gebouw heeft gestaan. Dit productieve landschap kan de vorm aannemen van kleine velden, moestuinen, plukgaarden, voedselbossen,... De kavel- en grachtenstructuur van het binnengebied wordt gerespecteerd.

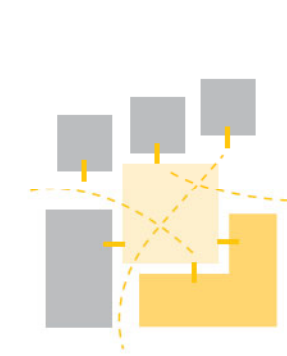
1. Het collectieve hof, rechtstreeks gelinkt aan de woningen
2. De gedeelde sfeer tussen de twee woonhoven, met bvb. speelplekken, parking
3. De open ruimte van het binnengebied die ook gedeeltelijk bij de woonhoven hoort maar gedeeld wordt met de bewoners van Verrebroek, bvb. met de buurtboerderij



Een overzicht van de volumes van de twee woonhoven



De twee woonhoven uiteengelegd in woningen en andere functies



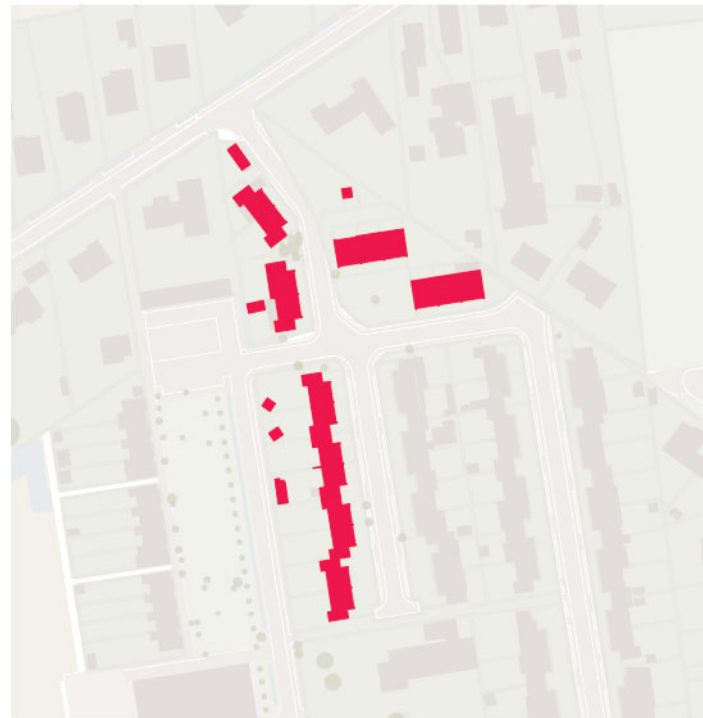
Het hof zorgt voor geborgenheid en sociale samenhang. Voordeuren, -tuintjes en terrassen zijn naar hier gericht om interactie te stimuleren. Gedeelde functies, zoals een buurtlokaal zijn hier aan gekoppeld.

EEN NIEUW GEZICHT VOOR DE WIJK

Strategische ingrepen in de noordelijke kop

De noordelijke toegang tot de Groothuiswijk is vandaag een weinig aantrekkelijke straat met rijwoningen aan één kant en lage seniorenwoningen met veel verloren open ruimte errond aan de andere. De zachte verbinding tussen de Rijkstraat en de Driehoekstraat ligt aan de achterkant van de woningen en krijgt dus een weinig prominente plaats. De rijwoningen tussen Hoeve Van Carena en de Pastoor jasparsstraat staan met hun achterkant naar het groene buurtpleintje, wat nefast is voor de levendigheid en sociale controle van deze open ruimte. En deze huizenrij zorgt ook voor een scheiding tussen het oudere gedeelte van de wijk en de nieuwere uitbreiding.

Dit gedeelte van de Groothuiswijk heeft volgens ons nood aan een grondige aanpak. Omdat we denken dat hier de potentie ligt om de leesbaarheid van de wijk en de samenhang binnen de wijk te vergroten wordt er uitgegaan van de afbraak van de bestaande woningen binnen deze zone.



Bestaande toestand: af te breken



1. Groene zachte doorsteek
2. Losse woonvolumes met tuinzone langsheen de doorsteek
3. Geclusterde parking dicht bij toegang vanaf straat (uitbreiding van bestaande parking)
4. Compacte rijwoningen rug aan rug
5. Parkvolume op de kop aan het uitgebreide park
6. Uitbreiding bestaand buurtparkje gekoppeld aan de groene oost-westdoorsteek
7. Collectieve fietsenparking voor het bouwblokje

⌚ schaal: 1/1.000

Verbindende groenruimte als basis

We geven de zachte verbinding tussen de Rijkstraat en de Driehoekstraat meer ruimte en zetten deze in als voorkant. Dit wordt ook het gezicht van de wijk naar de Rijkstraat.

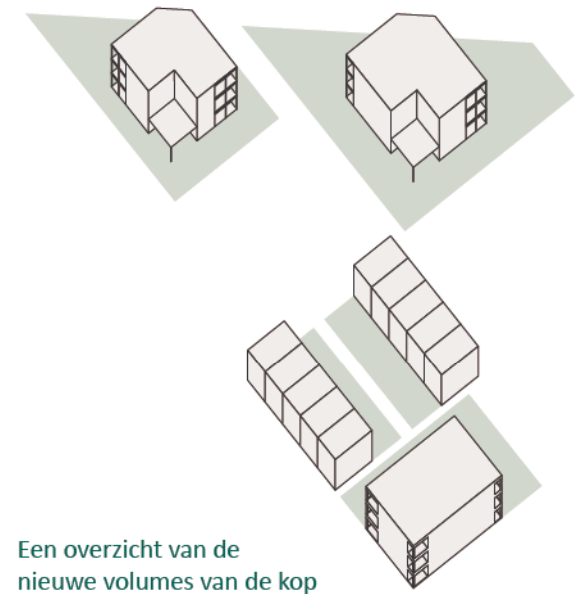
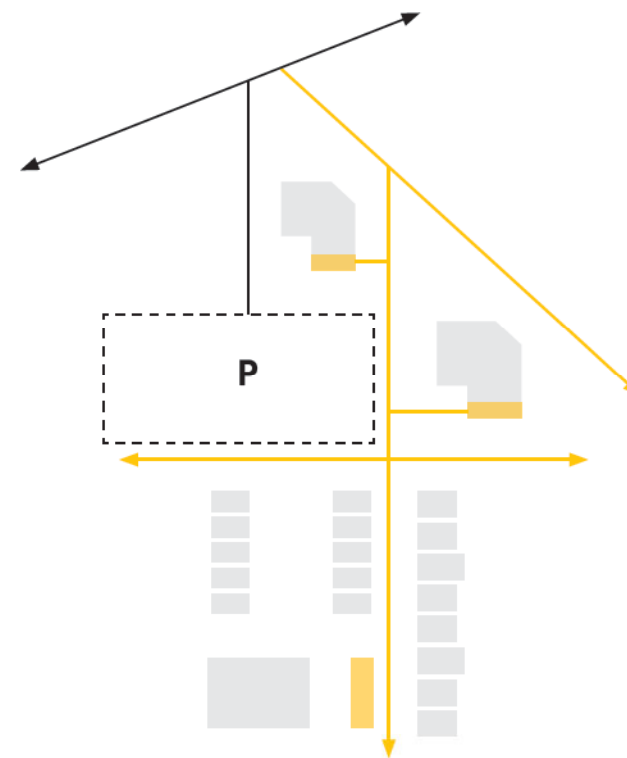
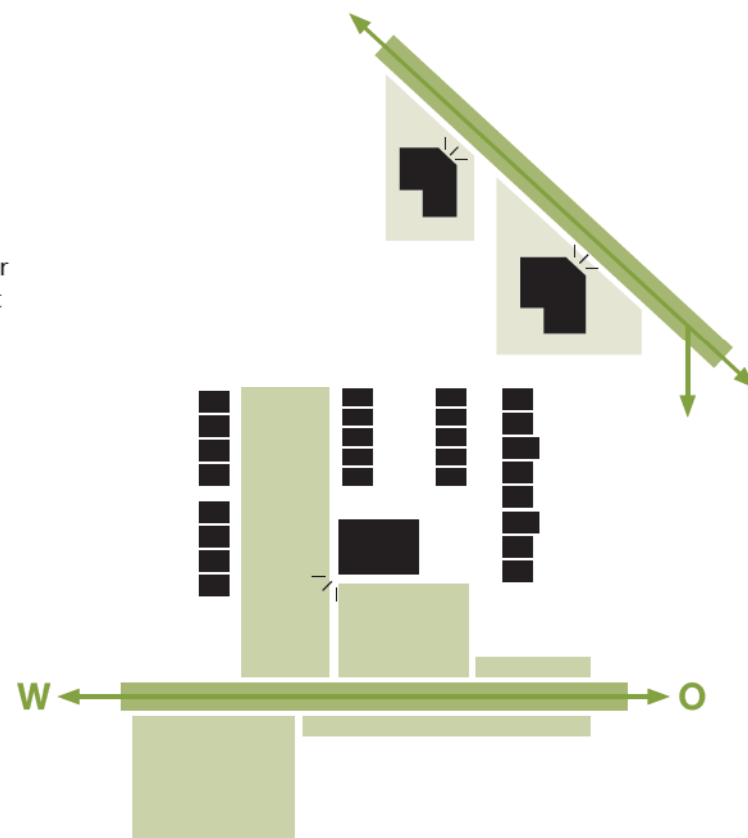
Door het verwijderen van de woningen tussen Hoeve Van Carena en de Pastoor jasparsstraat ontstaat de mogelijkheid om het bestaande buurtparkje uit te breiden richting Hoeve Van Carena. Deze groene ruimte ligt centraal in de wijk en is gekoppeld aan de dwarse zachte verbinding die vandaag reeds in de wijk aanwezig is. Deze dwarse verbinding krijgt meer ruimte en verbreed tot groene plekken. Het wordt een prominente figuur die het oude en het nieuwe deel van de wijk verbindt en zelfs doorgetrokken wordt in het woonuitbreidingsgebied langsheen de sporthal.

Wonen langs het groen

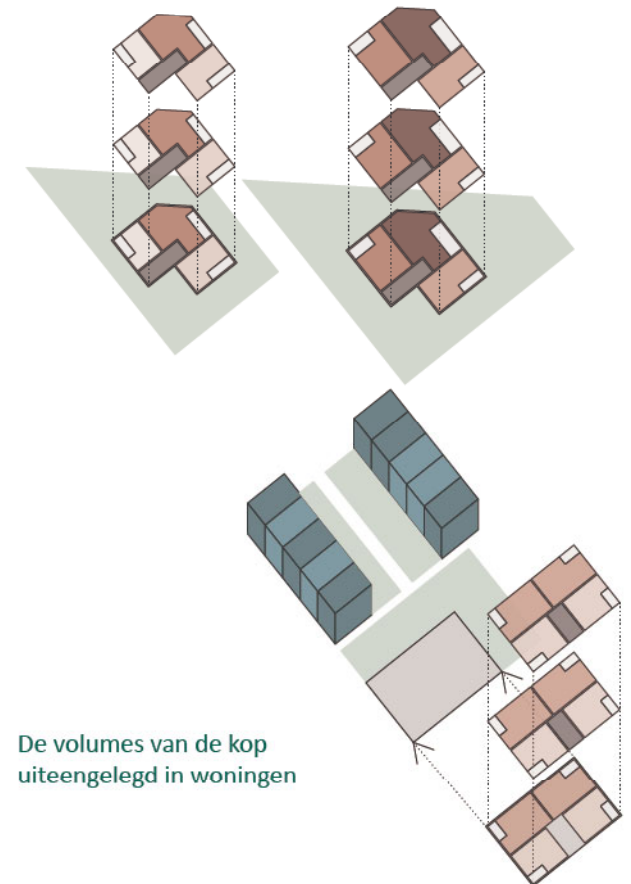
Langsheen de zachte verbinding tussen de Rijkstraat en de Driehoekstraat komen twee nieuwe losse woonvolumes die profiteren van deze groene ruimte. De woningrij tussen Hoeve Van Carena en de Pastoor jasparsstraat worden vervangen door een compacte dubbelle rij van kleine rijwoningen met tuin met een parkvolume op de kop. Dit volume past qua schaal bij de open ruimte en vormt een tegengewicht voor de school en de sporthal die hier ook langs gelegen zijn.

Duurzame mobiliteit

De autotoegang vanaf de Rijkstraat leidt onmiddellijk naar een groene geclusterde parking. Dit is een uitbreiding van de bestaande parking die daar vandaag gelegen is. De parking wordt afgeboord door de nieuwe woonvolumes en zo ook aan het zicht onttrokken. Collectieve fietsparkeervoorzieningen worden op goed bereikbare plekken in de woonensembles geïntegreerd.



Een overzicht van de nieuwe volumes van de kop



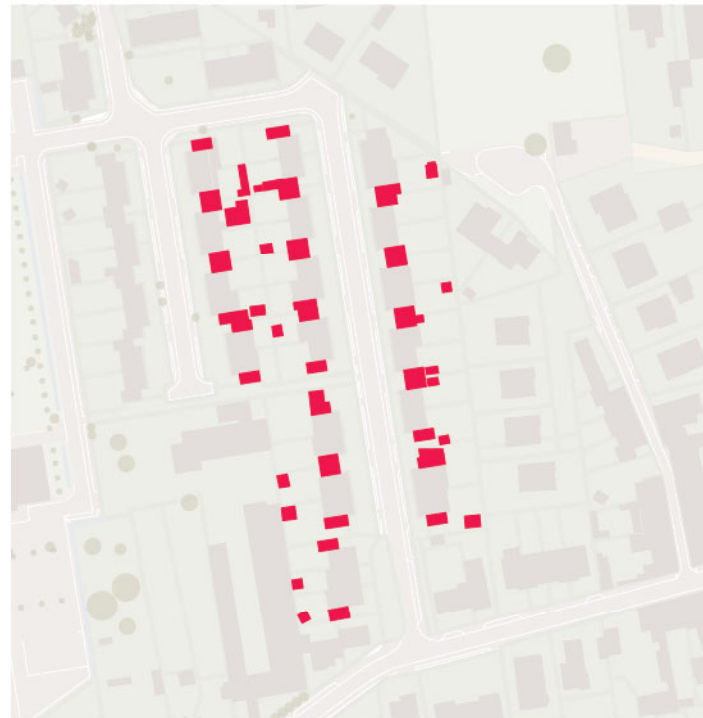
De volumes van de kop uiteengelegd in woningen



HET WEEFSEL VERSTERKEN EN VERDICHTEN

Transformatie tot een wijk van de 21ste eeuw

Het oude gedeelte van de Groothuiswijk bestaat, naast de noordelijke kop, uit twee noordzuidgerichte straten. De Hoeve van Carena zal verdwijnen met de interventie uit het vorige hoofdstuk. De Berkenboomstraat blijft bestaan maar wordt van een traditionele verkavelingsstraat omgebouwd tot een groene leefstraat van de 21ste eeuw. Auto-infrastructuur neemt vandaag heel veel ruimte in met de brede rijwegen, keerpunten, parkings en alle individuele opritten die leiden naar individuele garageboxen tussen de woningen. De straat heeft een grote breedte van gevel tot gevel, maar tegelijkertijd sterk verhard.



Bestaande toestand: af te breken



⌚ schaal: 1/1.000

1. Ontharde en vergroende Berkenboomstraat met integratie van wadi, open bomenrij, waterdoorlatende parkeerpockets en minimale verharding voor auto-ontsluiting
2. Verdichting door afbraak van 2 garageboxen en vervanging door 2 gestapelde woningen
3. Collectieve fietsenparkings (apart volume of op gelijkvloers van gestapelde woning)
4. De verbrede groene oost-westdoorsteek doorheen de wijk

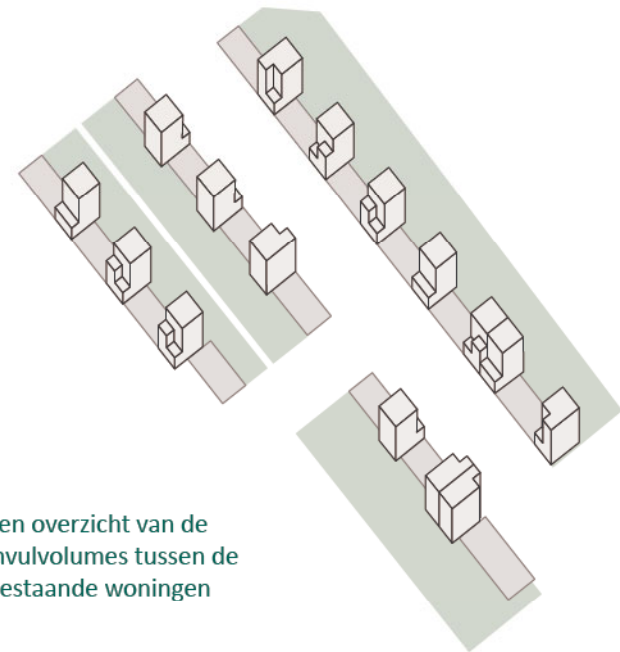
Verdichting op maat

De bestaande woningen blijven bewaard en kunnen worden gerenoveerd. De garageboxen tussen de woningen worden weggenomen en vervangen door nieuwe invullingen met woningen. We doen hier een voorstel met twee gestapelde woningen ter vervanging van twee gekoppelde garageboxen. De woning op het gelijkvloers heeft een tuin zoals de burens. De woning op de verdieping geniet van een terras richting de straat die door een nieuw profiel een aangename groene leefstraat wordt. Op die manier wordt de straat ook meer toegeëigd door de woningen.

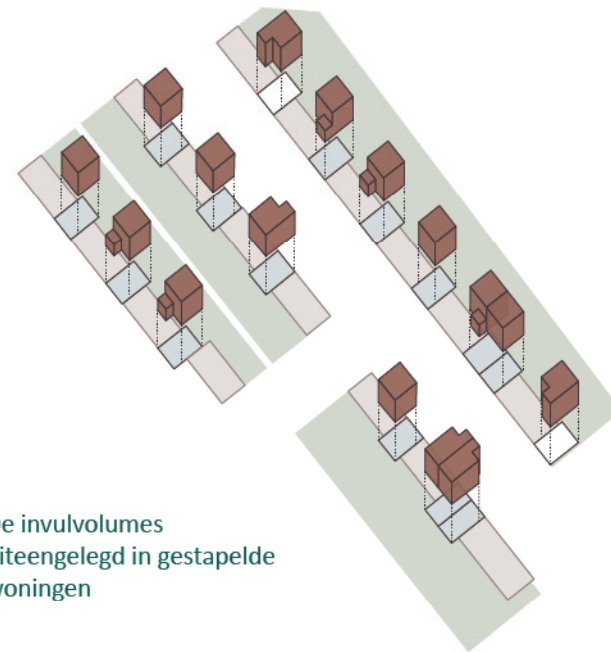


Groene leefstraat

We ontharden en vergroenen de straten maximaal, integreren noordzuidgerichte grachten zoals in de historische polderstructuur en waterdoorlatende parkeerplaatsen. In plaats van autostraten brengen deze leefstraten het historische polderlandschap terug in de wijk, met grachten en open bomenrijen. Op goed bereikbare plekken worden collectieve fietsenparkings ingepland. Door afbraak van de garages op het einde van de rijen aan de dwarse doorsteek, krijgt deze doorsteek ook opnieuw meer ruimte.



Een overzicht van de invulvolumes tussen de bestaande woningen

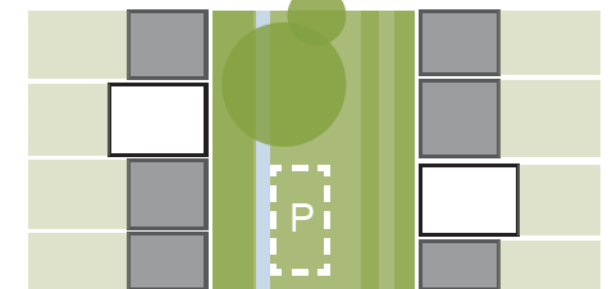
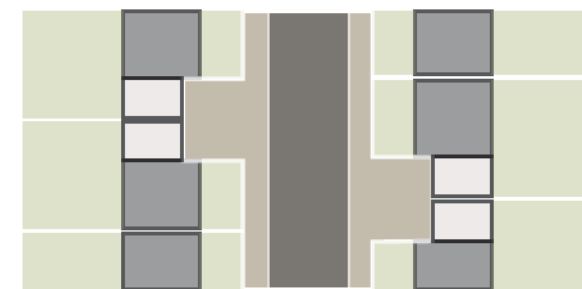


De invulvolumes uiteengelegd in gestapelde woningen

De Berkenboomstraat vandaag



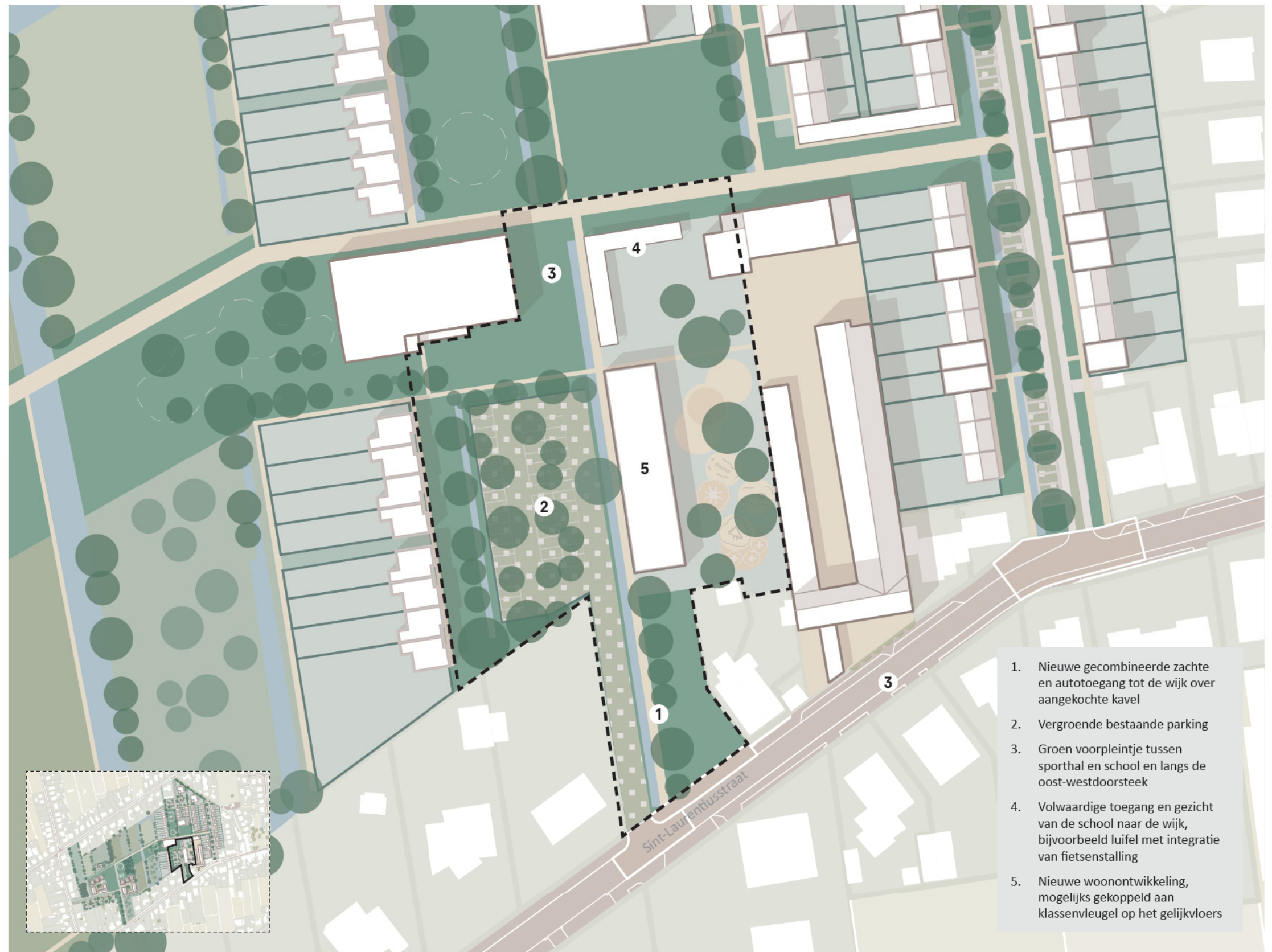
De Berkenboomstraat als leefstraat



VOORZIENINGEN ALS HART VAN DE WIJK

Publieke voorzieningen meer zichtbaar maken

De zuidelijke huurwoningen in de wijk zitten wat verloren op het doodlopende einde van de Pastoor Jasparsstraat. De sporthal is zichtbaar in de wijk, maar auto's worden tot diep in de wijk getrokken om bij deze sporthal te parkeren. Het skatepark ligt aan een anonieme achterkant van de sporthal, zonder sociale controle. De school zit echt ingeklemd in de Groothuiswijk, maar is tegelijkertijd heel weinig zichtbaar en aanwezig. Nochtans zouden dergelijke publieke functies net de motor kunnen zijn om een levendigheid naar de wijk te brengen en het verschil te maken tussen een monofunctionele woonwijk en een levendig stukje dorp. Met deze visie trachten we de publieke voorzieningen meer zichtbaar te maken en in te zetten als een actieve motor voor het sociale weefsel van de wijk.



1. Nieuwe gecombineerde zachte en auto-toegang tot de wijk over aangekochte kavel
2. Vergroende bestaande parking
3. Groen voorpleintje tussen sporthal en school en langs de oost-westdoorsteek
4. Volwaardige toegang en gezicht van de school naar de wijk, bijvoorbeeld luifel met integratie van fietsstalling
5. Nieuwe woonontwikkeling, mogelijks gekoppeld aan klassenvleugel op het gelijkvloers

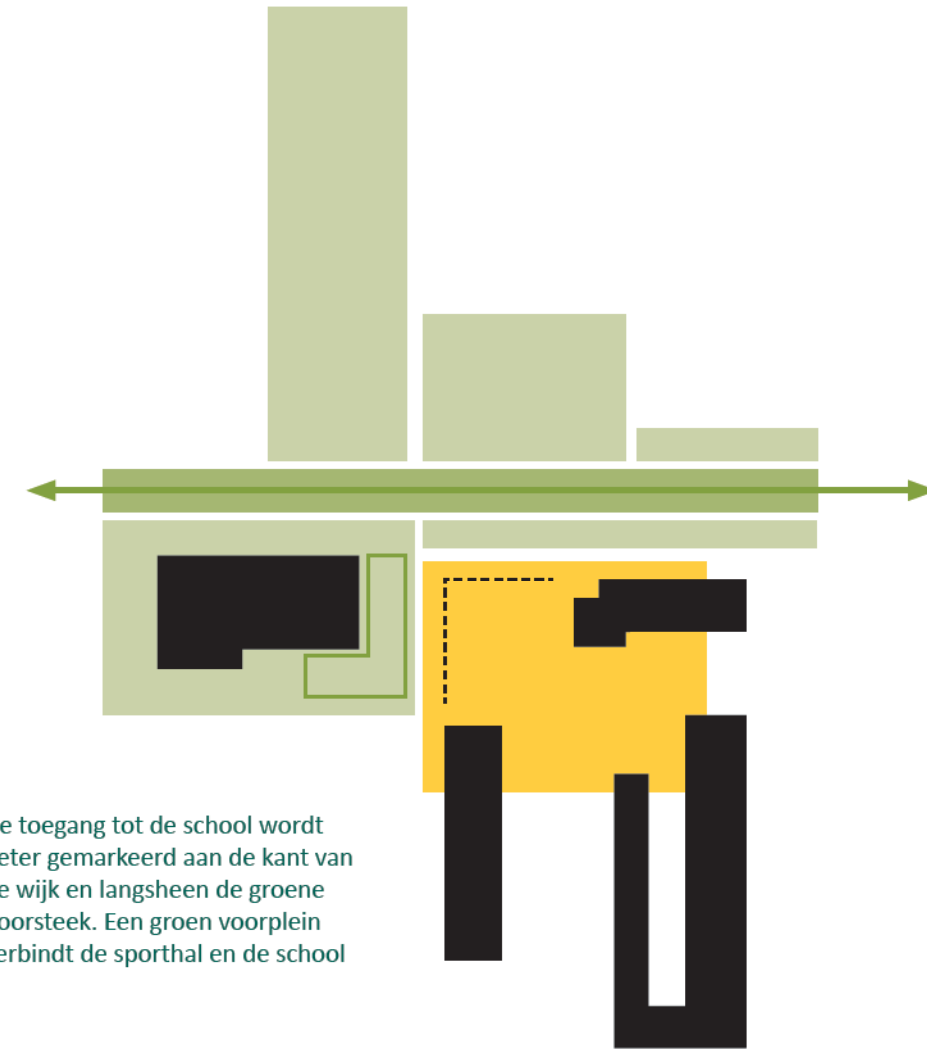
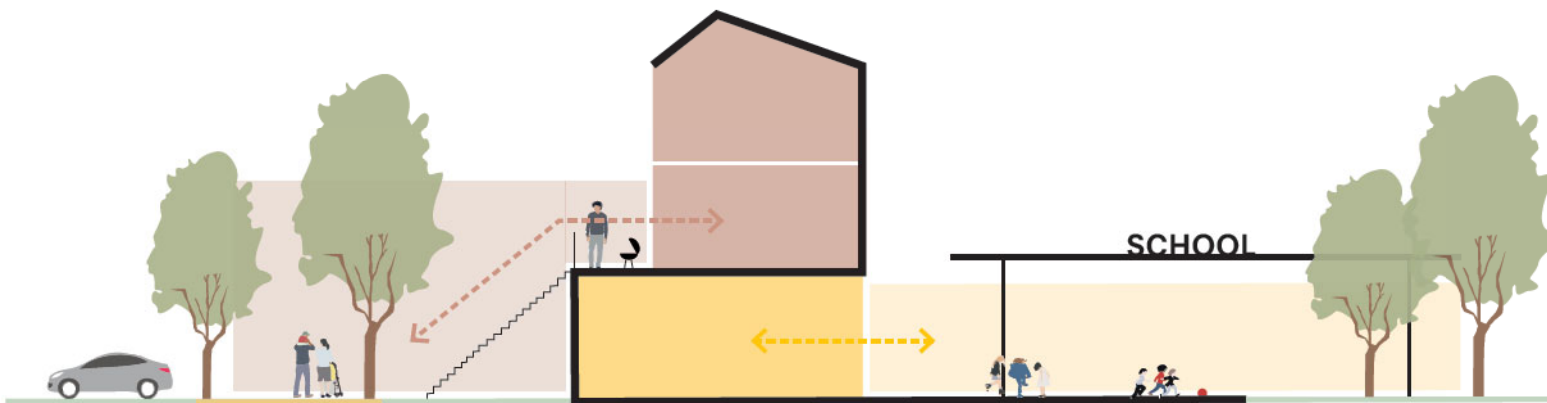
🕒 schaal: 1/1.000

School, sporthal en wijk ontmoeten elkaar bij een nieuwe ingang

De aankoop van de woning en bijhorende achterliggende grond in de Sint-Laurentiusstraat 23 biedt een belangrijke kans om dit stukje wijk op termijn anders te organiseren. Een nieuwe toegang voor auto's leidend naar een geclusterde parking tussen sporthal, school en woningen, vervolledigt het parkeersysteem, met drie aparte toegangen en een autoluwe wijk. Een nieuwe afbouw met compacte rijwoningen werkt deze parking af. Er zou echter ook gedacht kunnen worden aan de uitbreidbaarheid van de school op termijn, aangezien er toch een aanzienlijk aantal nieuwe inwoners in Verrebroek zullen bijkomen, door met een nieuwe klassenvleugel met daarbovenop woningen te werken.

Een voorpleintje tussen sporthal, school en de nieuwe vleugel sluit aan de op de groene oostwestverbinding door de wijk. Deze verbinding loopt langs de sporthal naar de polderkamer, de buurtboerderij en de nieuwe woonhoven daar. Dit wordt de belangrijkste ruggengraat die alle onderdelen van de wijk en voorzieningen verbindt met elkaar en met het dorp.

Woningen boven klassenvleugel



ILLUSTRATIEF OVERZICHTSBEELD

Dit plan en de axonometrie geven een overzichtsbeeld van een illustratieve invullen van de ambities, principes en ideeën voor de ontwikkeling van de wijk. Het is slechts illustratief omdat het niet de bedoeling is om met het masterplan de architectuur en uitwerking van de publieke ruimte in detail vast te leggen. Om tot dit beeld te komen moeten heel wat keuzes gemaakt worden die wij graag in het masterplanningsproces samen met de opdrachtgever, de gemeente, de bewoners en andere stakeholders willen maken.



🕒 schaal: 1/2.000

1. Collectieve woonhoven met een mix aan typologieën
2. Buurtlokaal gekoppeld aan de buurtboerderij met winkeltje, kleine horreca,...
3. Boerderijgebouwtje ter ondersteuning van agrarische activiteiten
4. Collectieve groene parking voor de woonhoven en de buurtboerderij
5. Gecombineerde zachte en autotoegang
6. Aansluiting hoofdverbinding fietsers en voetgangers
7. Speel-, sport- en rustplek bij de woonhoven en de buurtboerderij
8. Skatepark geïntegreerd in het landschap
9. Geboortebos
10. Sporthal geïntegreerd in de groene oostwestverbinding met gedeeld voorplein met school
11. Nieuwe toegang tot de school aan de wijkkant
12. Gecombineerd volume met klassenvleugel op gelijkvloers en woningen erbovenop
13. Nieuwe gecombineerde toegang zacht verkeer en auto's met toegang tot vergroende parking
14. Uitgebreide centraal buurtparkje gekoppeld aan oostwest doorsteek
15. Verbrede en vergroende doorsteek tussen Rijkstraat en Driehoekstraat
16. Nieuwe losse woonvolumes
17. Dubbele rij nieuwe compacte rijwoningen
18. Parkvolume op de kop
19. Vergroende en uitgebreide parking
20. Vergroende leefstraat met verdichting met gestapelde woningen ter hoogte van de vroegere garages
21. Groene oost-west doorsteek doorheen de hele wijk



HET PLAN UITEENGELEGD

In de eerste hoofdstukken hebben we het plan deel per deel opgebouwd tot en met een volledig overzichtsbeeld. In dit hoofdstuk leggen we dit overzichtsbeeld even uit elkaar in de verschillende opbouwende lagen. Zo wordt het duidelijk wat de structurerende lijnen zijn in het plan per thema.

De groene oost-westdoorsteek als verbindende ruggengraat

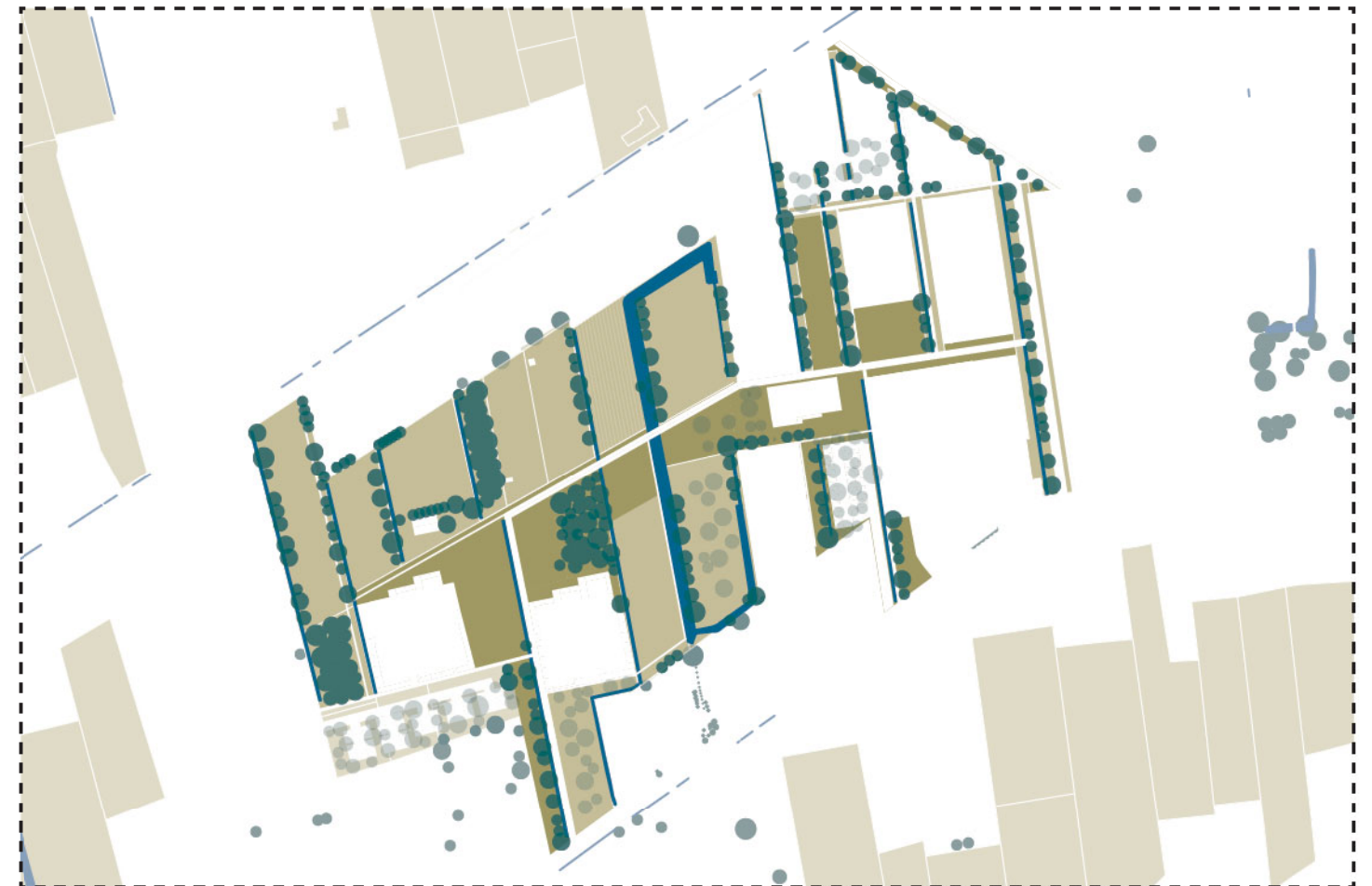
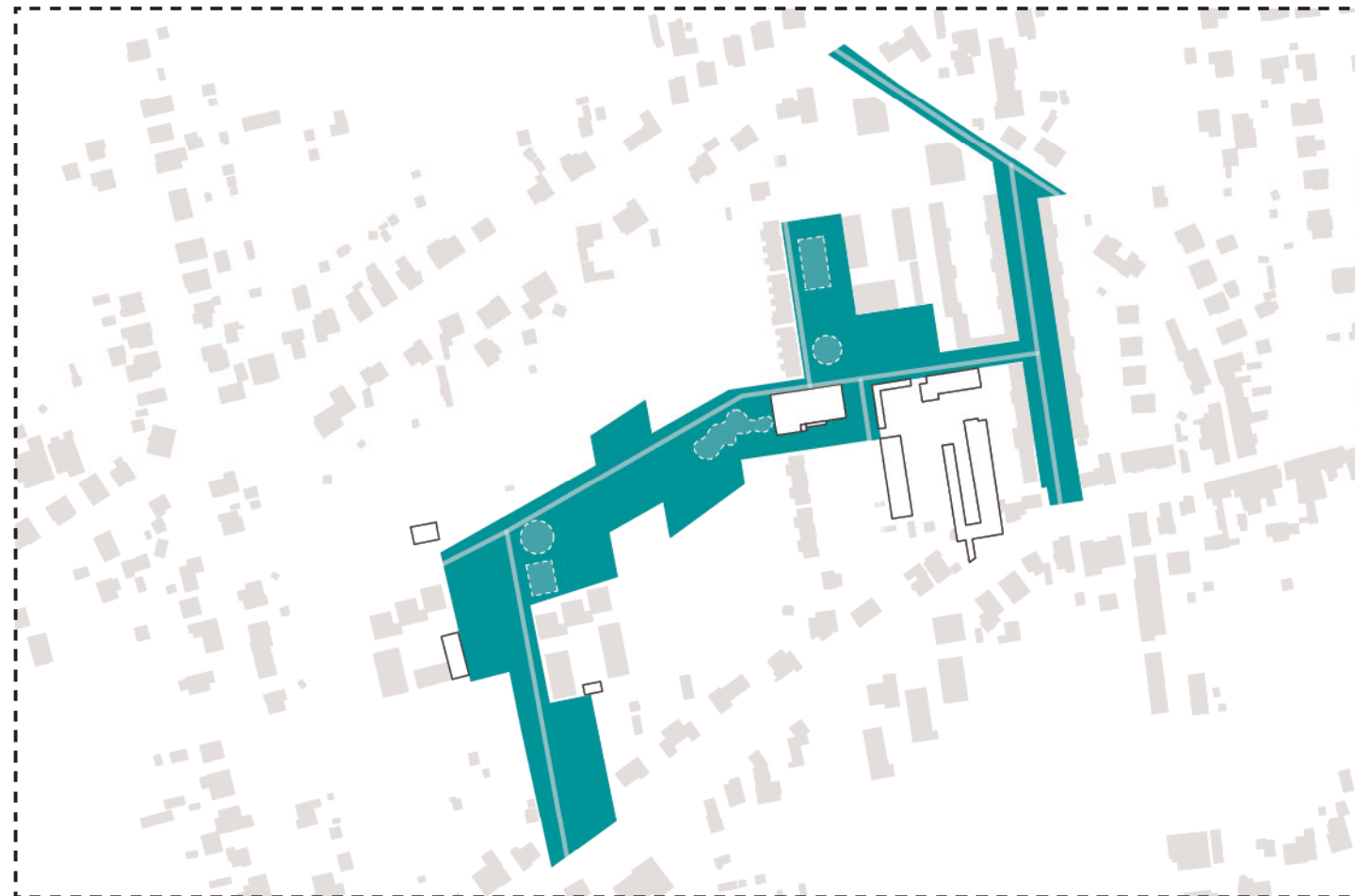
Een oostwestgericht hoofdpad verbindt doorheen de wijk in oostwestelijke richting. Deze bouwt verder op de bestaande dwarsverbinding die vandaag al vanaf de Berkenboomstraat langs de sporthal loopt. In de toekomst verbindt deze doorsteek de oude wijk met de nieuwe wijk en met het woonuitbreidingsgebied en de twee woonclusters daar gelegen. Deze verbinding zorgt dus voor samenhang en continuïteit.

Zowel in de bestaande wijk als in het woonuitbreidingsgebied krijgt deze verbinding voldoende ruimte om ook een brede groene verbinding te zijn, met plekken waar de verbinding verbreed tot een buurtpark, speelplek of een andere groene ontmoetingsruimte. Deze groene verbinding verbindt ook de publieke voorzieningen in de wijk met elkaar en wordt zo een kralenketting van levendigheid.

De polderstructuur als onderlegger

Verrebroek is een polderdorp en dat gaat gekoppeld aan een typisch patroon van smalle lange noordzuidgerichte kavels afgebakend door grachten. Deze lijnen worden soms vergezeld van open bomenrijen, maar typisch zijn ook weidse open zichten. Deze landschappelijke onderlegger, die in het woonuitbreidingsgebied nog sterk aanwezig is, willen we bewaren en doortrekken als onderlegger van heel de wijk.

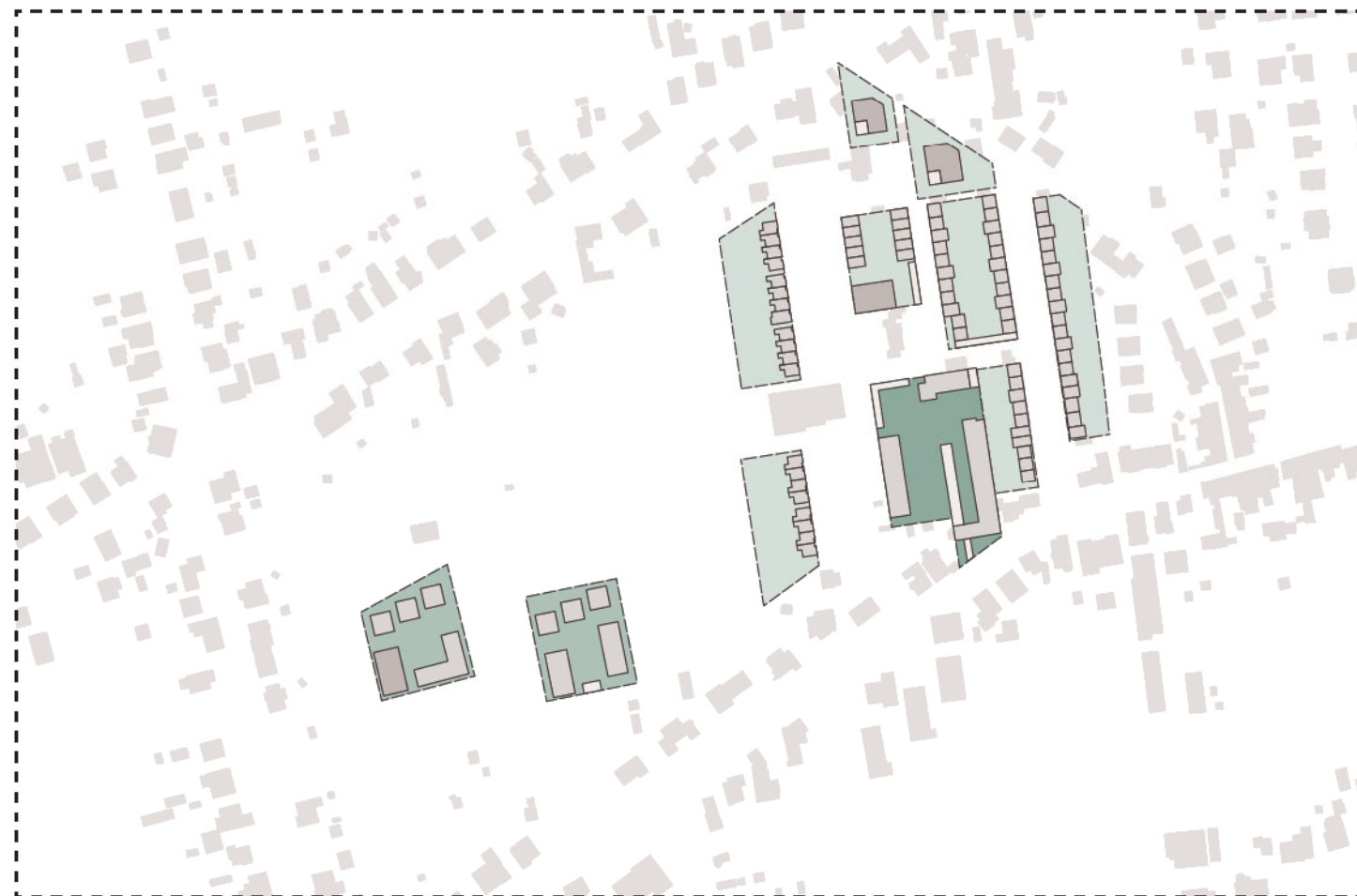
Want ook de Groothuiswijk was ooit polder opgebouwd uit dezelfde ingrediënten. Deze lijnen zijn nog deels herkenbaar in de wijk en hier en daar is er ook nog een gracht overgebleven. Maar de landschappelijke laag is niet meer sterk aanwezig. Met de herinrichting wordt er ruimte gezocht om te ontharden en opnieuw te verlandschappen. We voegen bomenrijen toe en grachten die een belangrijke rol kunnen spelen voor lokale infiltratie van hemelwater.



Kwalitatief wonen en flexibele bouwvelden

De verschillende woonvolumes worden ingeschreven in eenvoudige en goed gedefinieerde gehelen. Deze kunnen eigenlijk gelezen worden als flexibele bouwvelden. We hebben in dit wedstrijdontwerp een voorstel gedaan voor de invulling ervan, maar dit zijn flexibele enveloppes die ook heel wat andere mogelijkheden toelaten.

De bouwvelden en woonvolumes hebben logische afmetingen en oriëntaties die een kwalitatieve invulling (volgens de normen van de VMSW) en woonkwaliteit garanderen. Elke van de woonplekken heeft een duidelijk adres en een identiteit opgehangen aan z'n context waarmee het in relatie staat. Er wordt ingezet op het creëren van een buurtgevoel door woningen te clusteren rond open ruimtes (straten, parkjes, hoven,...).

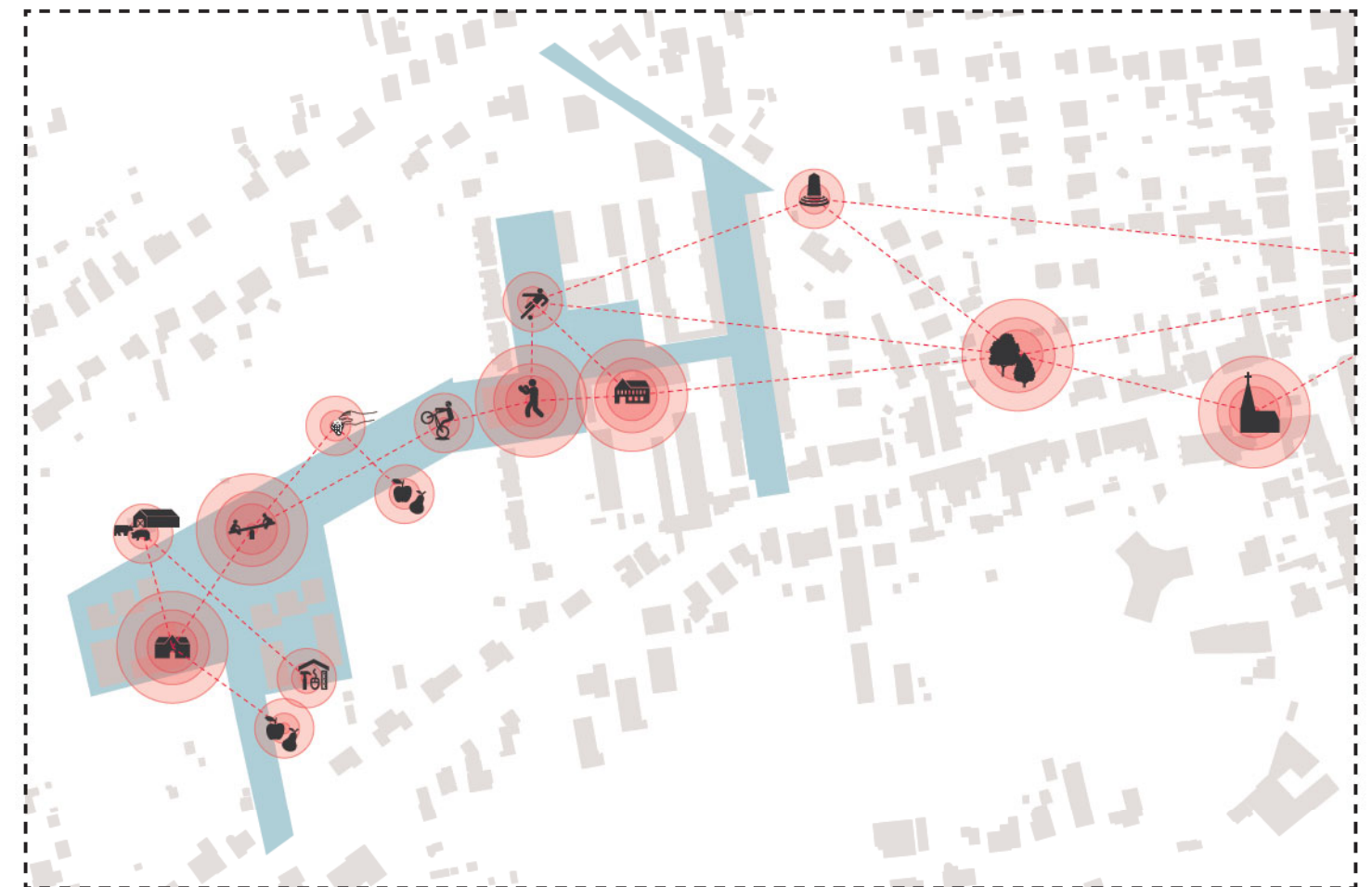


Ontmoetingsplekken

Het verschil tussen een monofunctionele verkaveling en een levendige dorpswijk wordt gemaakt door de rol die een woonwijk speelt binnen het dorp. Door een vermenging van wonen en andere functies, kan een wijk onderdeel worden van een breder netwerk van ontmoetingsplekken in het dorp. Dit zorgt voor een grotere openheid en levendigheid van de wijk. De Groothuiswijk heeft het geluk dat er reeds een sporthal, basisschool en andere voorzieningen gelegen zijn. Met dit plan proberen we deze functies een prominente plek in de wijk te geven, zodat ze het wijkleven kunnen helpen activeren.

De school krijgt de mogelijkheid om een nieuwe voorkant langsheen de groene verbinding in de wijk te krijgen. De sporthal kan gekoppeld worden aan de school door een voorpleintje aangezien er geen auto's meer tussen deze twee functies door moeten rijden. De groene verbinding wordt doorgetrokken langsheen de sporthal naar het

woonuitbreidingsgebied. Het skatepark komt minder aan een achterkant te liggen en kan meer landschappelijk worden geïntegreerd. Een buurtlokaal voor de clusters in het woonuitbreidingsgebied kan gekoppeld worden aan de functie van de buurtboerderij, met een winkeltje of kleine horeca.



Doorwaadbare fiets- en wandelwijk

In het masterplan wordt sterk ingezet op het versterken van de fiets- en wandelinfrastructuur doorheen de wijk en in relatie tot de omgeving. De fijnmazige padenstructuur krijgt een duidelijke hiërarchie van hoofdpaden en zijpaden. Waar mogelijk onderzoeken we of we kunnen aansluiten op de omgeving, vandaag of in de toekomst.

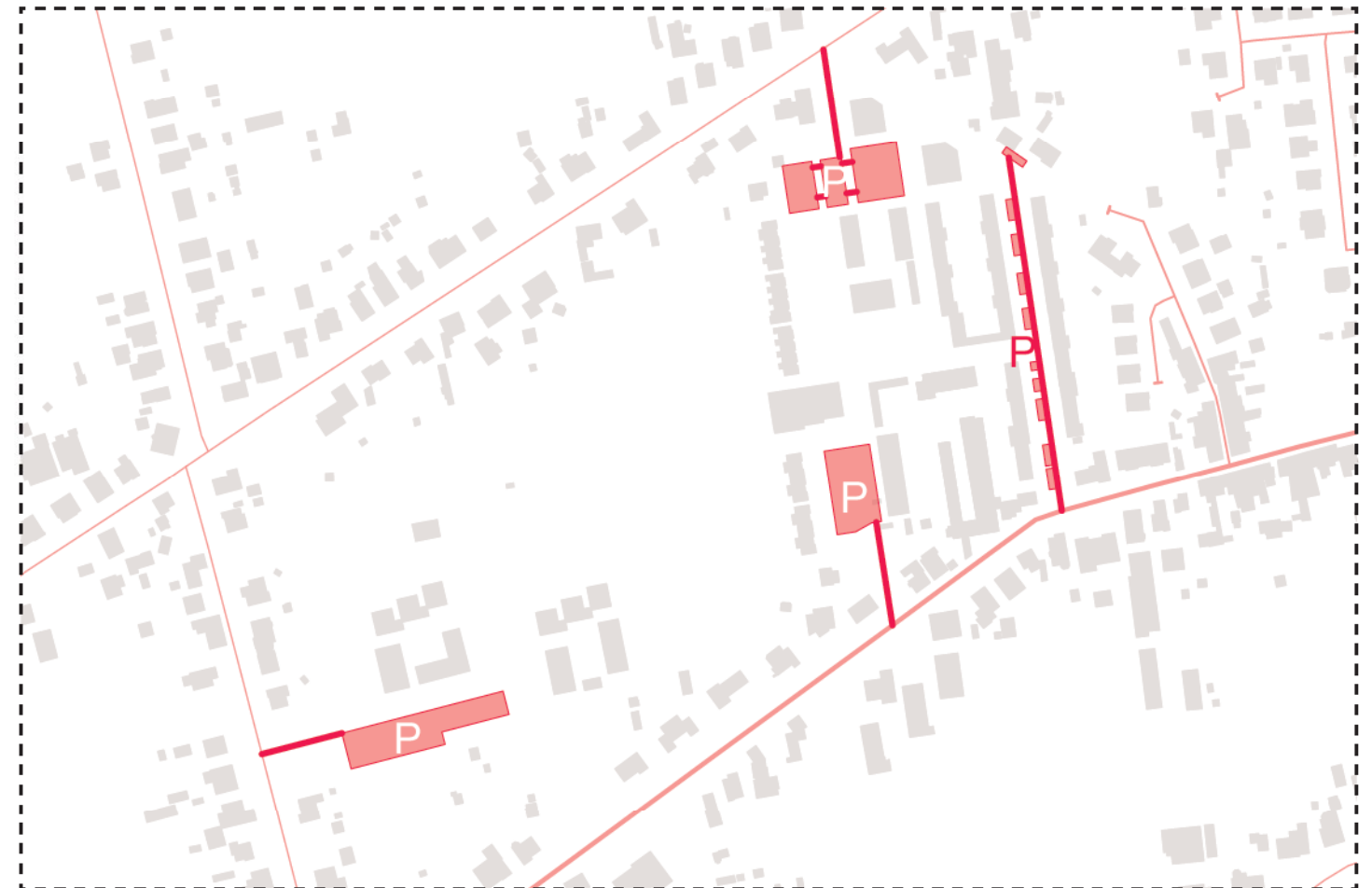
Collectieve fietsenparkings en andere fietsinfrastructuur worden geïntegreerd in de bouwvelden en gebouwtypologieën. Ze worden op bereikbare afstanden ingepland om fietsgebruik te stimuleren.



Autoluwe wijk

Als we tot een autoluwe wijk willen komen moeten we het parkeren zo dicht mogelijk bij de toegangen van de wijk voorzien. Zowel voor de nieuwe als voor de bestaande wijk implementeren we dit model. Vanuit de Rijkstraat bereiken we een geclusterde parking die een uitbreiding van de bestaande parking daar gelegen. De Berkenboomstraat wordt een doodlopende straat, bereikbaar vanuit de Sint-Laurentiusstraat met een beperkt aantal parkeerplaatsen geïntegreerd in het straatprofiel. De parking onder de sporthal wordt heringericht en bereikbaar gemaakt via de aangekochte kavel aan de Sint-Laurentiusstraat. Deze drie parkings wordt niet met elkaar verbonden, waardoor hiertussen een conflictvrij weefsel van zachte verbindingen ontstaat. Voor het woonuitbreidingsgebied wordt een gemeenschappelijke parking voor de twee woonclusters in de oksel van het binnengebied voorzien.

Dit moet volstaan om de nodige parkeercapaciteit voor de woningen te voorzien. We begrijpen dat er te weinig openbaar vervoersalternatieven zijn voor het autogebruik in Verrebroek en dat voldoende parking dus noodzakelijk zal zijn. Anderzijds bieden geclusterde parkeeroplossingen wel de mogelijkheid om in te zetten op deelmobiliteit en kan dat ook een effect hebben het aantal parkeerplaatsen.



Faseerbaarheid

De opbouw van het verhaal met de verschillende deelzones zou ook als een zeer globale fasering kunnen gelezen worden.

- Fase A | nieuwbouw in het woonuitbreidingsgebied: dit is een zone die vandaag nog niet aangesneden is en die dus onafhankelijk van de rest ontwikkeld kan worden. Door dit als eerste fase in te zetten worden er nieuwe onbewoonde units gebouwd die ruimte creëren voor herhuisvesting en rotatie van bewoners in de bestaande wijk.
- Fase B | afbraak en nieuwbouw noordelijke kop: omwille van de afbraak van bestaande woningen is het natuurlijk belangrijk om eerst herhuisvestingsmogelijkheden te voorzien. Een deel van de woningen in de noordelijke kop staat leeg, dus er zijn misschien ook wel mogelijkheden om binnen deze zone een micro-fasering op maat te voorzien,

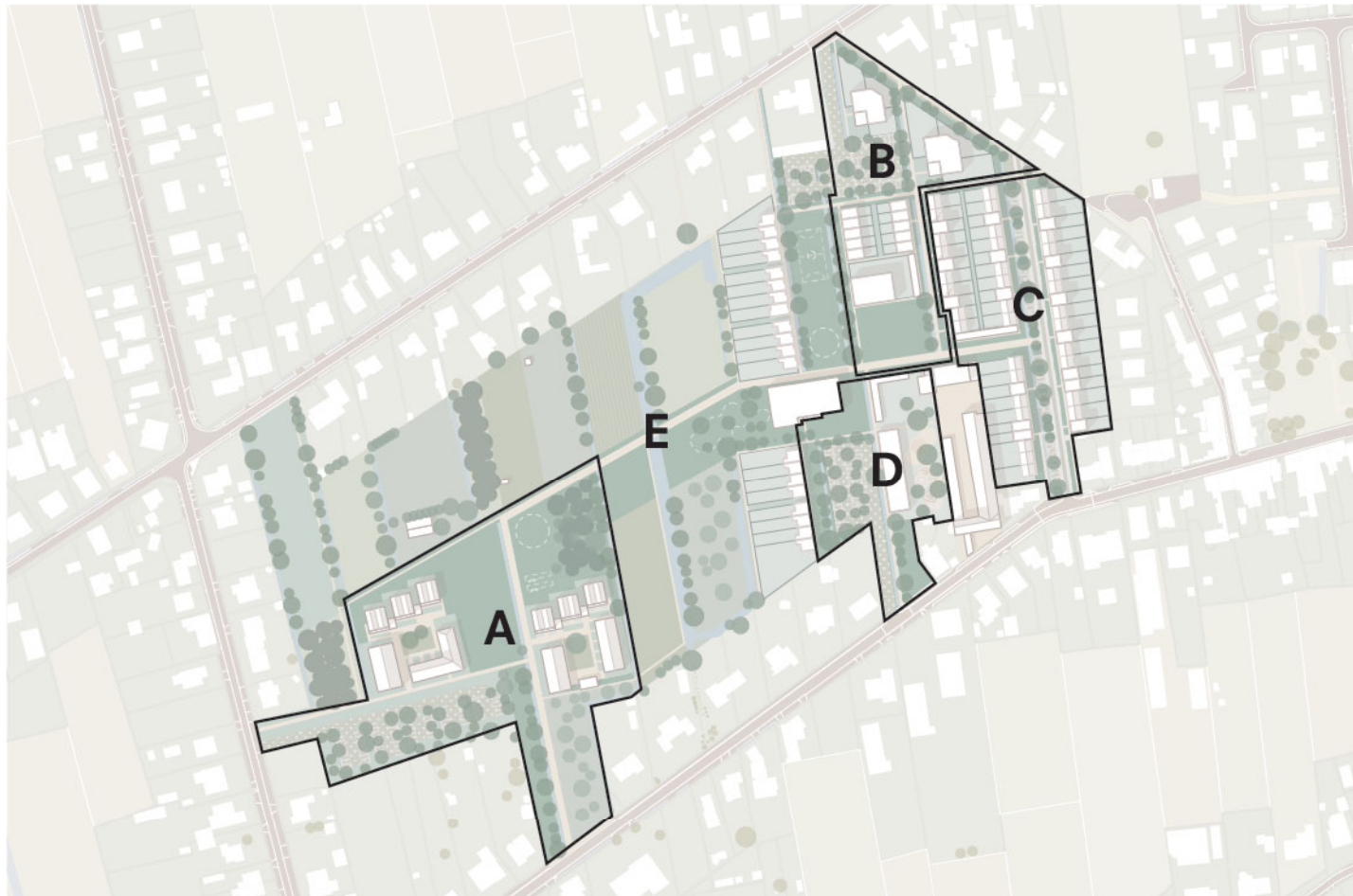
waarbij een aantal leegstaande woningen wordt afgebroken om vervangen te worden door een nieuw volume, wat dan weer ruimte geeft voor afbraak van een volgende reeks woningen. Hier wordt ook een uitbreiding van de geclusterde parking voorzien, die ook deels compensatie is voor de garages die in de volgende fase verdwijnen, vandaar dat we deze fase 2 voor fase 3 hadden gezet.

- Fase C | inbreiding in bestaande wijk: de garages kunnen afgebroken worden en parkeerplaatsen voor bewoners worden gecompenseerd op de geclusterde parkings. De straat kan heraangelegd worden.
- Fase D | ingreep rond de school en sporthal: De nieuw te creëren toegang (auto en zacht verkeer) tot de site via aangekochte kavel zou eigenlijk al op korte termijn ingezet

kunnen worden. Zo zou er met tijdelijke ingrepen op korte termijn reeds een meer autoluwe wijk getest kunnen worden. De vraag is verder voor deze fase of de nieuwe woningen op de aangekochte kavel reeds op korte termijn gerealiseerd moeten worden of dat er toch misschien bekeken kan worden of er bepaalde noden bij de school zijn, vandaag of in een mogelijke toekomst. Indien die nood er is, zou er toch gedacht kunnen worden aan een gemeenschappelijk project van schooluitbreiding gekoppeld aan woonontwikkeling.

- Fase E | de uitwerking en de aanleg van het agrarisch landschapspark, met buurtboerderij of gelijkaardige invulling, is afhankelijk van verschillende stakeholders en kan onafhankelijk van de andere woonfases ontwikkeld worden.

Dit is echter maar enkele heel algemene ideeën ivm fasering. In overleg met de huisvestingsmaatschappij moet in detail bekeken worden wat de noden en de mogelijkheden zijn. Het mag echter duidelijk zijn dat het plan de nodige flexibiliteit qua fasering toelaat. Dit is een lange termijnvisie waarmee we ervoor zorgen dat elke ingreep op korte termijn een stap richting een gemeenschappelijke visie is.



Het plan kwantitatief

Voor deze wedstrijd hebben wij vooral gefocust op de grote stedenbouwkundige lijnen. Om tot het illustratieve plan te komen hebben we echter keuzes moeten maken qua invulling, typologie, enz... Onze visie is voldoende flexibel om andere invullingen toe te laten en wanneer we aan het eigenlijke project beginnen willen we dit opnieuw optuigen vanaf het begin. Toch willen we graag, ter illustratie, tonen uit wat dit plan kwantitatief opgebouwd is.

- Fase A: 60 woningen
- Fase B: 40 woningen
- Fase C: 30 woningen
- Fase D: 5 woningen

Totaal:

- 135 nieuwe woningen
- 18 woningen afgebroken

In het bouwblok:

- Vandaag 139 woningen
- Waarvan 73 binnen de Groothuiswijk
- 18 worden afgebroken
- 135 nieuwe worden toegevoegd
- Dit maakt 256 woningen op 9,5ha
- of 26 wo/ha

Er is ook een idee van hoe deze woningen verdeeld worden qua typologieën en woning/gezinsgroottes, maar dat lijkt ons wat voorbarig om daar nu reeds in detail op in te gaan. Dit is echt een aspect dat we in nauw overleg met de huisvestingsmaatschappij moeten uitwerken.

Autoparkeren:

- Vandaag in de wijk 130pp
- In het plan 198 pp
- Dit komt ongeveer overeen met 1 parkeerplaats per woning

Dit is dus een meer ambitieuze parkeernorm als wat in Verrebroek gehanteerd wordt, maar er wordt uitgegaan van de integratie van deelsystemen waardoor dit haalbaar kan worden. Ook hier is verdere bespreking met de huisvestingsmaatschappij en de gemeente nodig om de ambities op het vlak van duurzame mobiliteit af te toetsen. Als team staan we hiervoor open en het plan laat voldoende flexibiliteit toe.

AANPAK DUURZAAMHEID

Duurzaamheid in het plan

Het mag duidelijk zijn uit dit document dat duurzaamheid geen losstaand thema is dat in een apart hoofdstukje op het einde moet worden behandeld. Wij zien duurzaamheid als een van de vertrekpunten voor het ontwerp en integreren dit aspect in alle thema's en ontwerpbeslissingen. Als kader voor afwegingen op het vlak van duurzaamheid gebruiken we verschillende normen en raamwerken, zoals bijvoorbeeld de Duurzaamheidsmeter Wijken opgebouwd rond de volgende thema's, die in dit document ook allemaal aan bod komen:

1. Kwaliteitsbewaking
2. Welzijn & Welvaart
3. Mobiliteit
4. Fysisch milieu
5. Groen en natuurontwikkeling
6. Water
7. Materialen & Afval
8. Energie

Ontharding

Eén ingreep op het vlak van duurzaamheid verdient het om toch nog even verder uitgelicht te worden, namelijk de idee van het vergroenen en ontharden van de wijk.

Vlaanderen is één van de meest verzegelde regio's in Europa. Dit brengt problemen met zich mee op het vlak van waterhuishouding (overstroming, droogte), hitte-eiland effect op warme dagen en verlies van biodiversiteit. Daarom wil Vlaanderen zo hard inzetten op 'ontharding'. Iedereen kan bijdragen aan deze ontharding, steden, gemeentes, dorpen en private eigenaars en dit moet dus meegenomen worden bij elke (her)ontwikkelingsoefening.

Er kunnen allerlei technische manieren gevonden worden om deze problemen op te lossen, maar die kosten geld, ruimte en grondstoffen. Door het simpelweg vervangen/minimaliseren van verharding door een onverharde bodem en door het toevoegen van natuur in de vorm van beplanting, gras, bloemen, struiken en bomen, bieden we een heel eenvoudige oplossing die bovendien goedkoper is. Water kan infiltreren of eenvoudig gebufferd worden, waardoor het lokaal opgevangen wordt. Beplanting zorgt voor verkoeling en schaduw en kan gekozen worden om bij te dragen aan de biodiversiteit. Daarbij komen ook nog eens heel wat positieve neveneffecten. Er moet minder verhardingsmateriaal voorzien worden, dus minder grondstoffen en productie. De kostprijs van een groen aanleg is ook een stuk lager dan die van verharding, waardoor we dus geld besparen of strategischer kunnen inzetten.

En tenslotte, zijn groene ruimtes ook aantrekkelijk en goed voor de levenskwaliteit en mentale gezondheid van de mens. Het aantrekkelijk maken van het centrum van Zwijndrecht en het verhogen van de levenskwaliteit van de huidige en toekomstige bewoners moet uiteindelijk toch de eerste inzet zijn van dit project.

Natuurinclusief bouwen

Een tweede thema dat we willen benadrukken is natuurinclusief ontwerpen en bouwen. Dit is een vorm van duurzaam ontwerpen en bouwen waarbij de gebouwde omgeving maximaal bijdraagt aan lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Extra aandacht voor geveldetails en de materiaalkeuzes bieden al heel wat mogelijkheden.

De open ruimte en bij uitbreiding de hele wijk, kan zo een hoge biodiversiteit ontwikkelen, wat een hele verbetering is ten opzichte van het monotone landbouwgebied vandaag. Het projectgebied kan zo een onderdeel worden van een groter ecologisch netwerk.

Bijkomende voordelen hiervan zijn een hogere belevingswaarde en kansen voor ecosysteemdiensten, zoals het tegengaan van het hitte-eilandeffect of het verminderen van luchtvervuiling.

Kleine ingrepen om habitats te faciliteren voor verschillende soorten vogels, insecten, vleermuizen of kleine zoogdieren: bv. daken en dakranden toegankelijk maken voor vogels en vleermuizen, speciale nesteren integreren in de gevels, insectenwanden, ...

De open ruimte biedt natuurlijk ook een diversiteit aan habitats, zowel beboste delen als open plekken, maar ook nattere zones, zowel wadis of grachten als permanent natte zones.

Een aangepast maaibeheer biedt ook kansen om de biodiversiteit te verhogen.

CO2-reductie

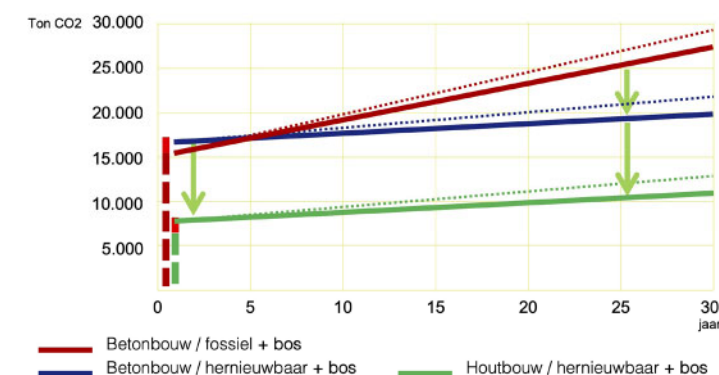
Tenslotte is in de volgende jaren is een enorme reductie van CO2-emissies noodzakelijk. De bouwsector speelt hier een heel belangrijke rol in. De focus ligt echter vaak op het reduceren van energieverbruik (bv. isolatie) en het gebruiken van hernieuwbare energiebronnen (bv. zonnepanelen). Beide zijn echter gekoppeld aan het verbruik van een gebouw. Naast de CO2-emissie door het verbruik is er echter de CO2-emissie door het bouwproces zelf, de zogenaamde ingebedde CO2. Deze ingebedde CO2 speelt zich helemaal in het begin van de levenscyclus van een gebouw af, terwijl de CO2-emissie door verbruik incrementeel groeit en pas na vele jaren even significant wordt als de ingebedde CO2. Beide zijn belangrijk, maar de ingebedde CO2 heeft op korte termijn veel meer impact en wordt te vaak vergeten.

Op de ingebedde CO2 kunnen we een positieve impact hebben door de keuze voor duurzame materialen en circulariteit. Het behoud en renovatie van bestaande gebouwen zal bijvoorbeeld een positievere impact hebben dan afbraak en nieuwbouw. Afbraak moet dus goed overwogen worden. De keuze voor en houtbouwconstructie zal een grote impact hebben op de CO2-emissie in vergelijking tot een traditionele betonconstructie. Materiaalkeuzes hoeven we tijdens het masterplanproces nog niet te maken, maar er zijn toch bepaalde keuzes die ook een stedenbouwkundige impact hebben.

De onderstaande grafiek is een berekening die we lieten maken in het kader van een ander masterplan voor een klimaatneutrale buurt. Dit toont welke impact respectievelijk de keuze voor hout- ipv betonbouw, hernieuwbare ipv fossiele energie en het aanplanten van een bos hebben op de reductie van CO2-emissies doorheen de tijd.



De Berkenboomstraat als groene leefstraat



Polderwonen

Open Oproep OO4108 - Groothuiswijk Verrebroek Beveren- Team C